

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU – część tekstowa

Dla potrzeb sporządzanej decyzji o warunkach zabudowy w postępowaniu administracyjnym – znak sprawy PLP.6730.169.2021.MN

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie przetwórni owoców i warzyw o zdolności produkcyjnej powyżej 50 Mg/rok, modernizacji zakładowej oczyszczalni ścieków technologicznych wraz z budową urządzeń wodnych do zagospodarowania oczyszczonych ścieków; zmianie technologii prowadzenia działalności związanej z przetwórstwem owoców i warzyw w obrębie, istniejącego, niefunkcjonującego zakładu na terenie dz. ew. nr 39/31, 40/7, obręb 0012 Czaplin, gm. Góra Kalwaria oraz na budowie rurociągu odprowadzającego ścieki oczyszczone, na terenie dz. ew. nr 40/8, 63, 64/1, 99/1, 123, obręb 0012 Czaplin, gm. Góra Kalwaria.

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że istnieje możliwość ustalenia dla wnioskowanego terenu warunków zabudowy, spełniających wymogi określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy cech zabudowy w obszarze analizowanym wynikają poniższe ustalenia dla przedmiotowej decyzji:

- a. nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości **10,0 m** od granicy terenu drogą gminną na dz. ew. nr 120/3, 121 (**bok AB**) – zgodnie z załącznikiem graficznym. Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Dopuszcza się przebudowę, modernizację oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu inwestycji, z zastrzeżeniem, iż ewentualna rozbudowa musi uwzględniać wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- b. wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – **nie więcej niż 23%** powierzchni terenu dz. ew. nr 39/31, 40/7, obręb 0012 Czaplin;
- c. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – **nie mniej niż 45%** powierzchni terenu dz. ew. nr 39/31, 40/7, obręb 0012 Czaplin;
- d. szerokość elewacji frontowej:
 - projektowanego budynku przetwórni z częścią produkcyjną i magazynową maksymalnie do **45,0 m**,
 - projektowanego budynku z agregatem prądotwórczym i zbiornikiem paliwa – maksymalnie do **10,0 m**,
 - projektowanego budynku hydroforni – maksymalnie do **10,0 m**;Za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę – bok AB;
- e. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki projektowanych budynków – **maksymalnie do 11,0 m**;
dopuszcza się zaprojektowanie szczytów (ścian szczytowych), wystających ponad wyznaczoną wysokość;
- f. geometria dachów projektowanych budynków – dach płaski, jedno lub **dwuspadowy**, kąt nachylenia połaci do **45°**;
- g. kierunek głównej kalenicy:
 - projektowanego budynku przetwórni z częścią produkcyjną i magazynową – równoległe do

boku BC,

- projektowanego budynku z agregatem prądotwórczym i zbiornikiem paliwa – **dowolny**,
 - projektowanego budynku hydroforni – równolegle do **boku BC**;
- h. wysokość projektowanych budynków – **maksymalnie do 11,0 m**;
- i. kolorystyka elewacji – ustala się spójne i jednolite wykończenie budynków (jasne, neutralne barwy, jak złamana biel, szarości, delikatne beże), nawiązujące do tradycyjnych rozwiązań stosowanych na folwarkach ziemskich;
- j. stosowanie wszystkich wytycznych względem ochrony drzewostanu, zgodnie z opracowaniem „Inwentaryzacja i waloryzacja drzew i krzewów” aut. Geopis Pracownia Geodezyjna z sierpnia 2022 r.
- k. na terenie gruntów leśnych (dz. ew. nr 99/1) – nakaz realizacji rurociągu odprowadzającego ścieki oczyszczone **metodą przewiertu sterowanego**, zgodnie z warunkami Zarządzenia Nr 29 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie z dnia 6 września 2011 r., znak ZZ-210-58/2011, z zastrzeżeniem, że istniejący drzewostan nie zostanie uszkodzony, a w przyszłości na gruncie tym będzie możliwość prowadzenia gospodarki leśnej w zakresie ustalonym w obowiązującym planie urządzania lasu.

Analizę wykonała mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego

/ ... /

Anna Kocharńska