

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NA OBSZARZE ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST 1-6 U.P.Z.P.**

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu							
Rodzaj inwestycji	Budowa przetwórci roślin oleistych z zapleczem socjalno-biurowym i infrastrukturą techniczną w gospodarstwie rolnym.						
Położenie inwestycji	Działka nr 304/8 AM-5 obręb Chróścina.						
Wnioskodawca	AGROUSŁUGI „ROESLER” Sp. z o. o.						
2. Zabudowa działki sąsiedniej (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
Działki sąsiednie znajdujące się w obszarze analizowanym zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi, budynkami w zabudowie zagrodowej oraz budynkami o funkcji usługowej.							
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
Przedmiotowa inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej. Powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przewyższa wielkość średniego gospodarstwa rolnego w Gminie Dąbrowa, a planowana inwestycja związana jest z prowadzonym przez inwestora gospodarstwem rolnym. Zatem zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest wymagane przeprowadzenie analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.							
I. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)							
Planowana podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy	Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub atyki	Układ połaci	Kąt nachylenia	Wysokość kalenicy	Kierunek kalenicy
Zabudowa produkcyjna- budynek magazynu surowców, przetwórci i zaplecza biurowo-socjalnego	do 42%	do 40,0 m	do 7,0 m	płaski	do 15°	do 8,0 m	nie dotyczy
magazyny wyrobów gotowych		bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian	bez zmian
II. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)							
Dostęp do drogi publicznej	Do drogi wojewódzkiej – ul. Niemodlińskiej.						
Energia elektryczna	Przyłączem, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od Tauron Dystrybucja S.A. w Opolu.						
Woda	Projektowanym przyłączem, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od ZGKiM Komprachcice.						
Ścieki bytowe	Projektowanym przyłączem, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,						
Wody opadowe	Do projektowanego zbiornika retencyjnego.						
Odpady stałe	Zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.						
Zaopatrzenie w ciepło	Z indywidualnego źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi.						
III. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)							
Inwestycja przewidziana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Br-RV1b i nie wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej przed pozwoleniem na budowę, gdyż gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy są grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej, oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu.							
IV. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)							
Żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.							
V. Położenie w stosunku do sieci przesyłowych (art. 61 ust. 1 pkt 6.)							

MP

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: 1) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, 2) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, 3) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

WÓJT
Katarzyna Gołębiowska - Jarek

Opracowała:
mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka
URBANISTA
uprawnienia do projektowania
zg. z art.5 ust. 3 i 4 uopizp

MP