

DECYZJA nr 14/2022 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. **Kodeks postępowania administracyjnego** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.);

po rozpatrzeniu wniosku: SARPI Dąbrowa Górnicza sp. z o.o. z dnia 28.12.2021 r.,

w sprawie: Budowa magazynu odpadów medycznych, przewidziana do realizacji na działce nr 1757/1 obręb Łosień, przy ulicy Koksowniczej w Dąbrowie Górniczej.

Wnioskodawca: SARPI Dąbrowa Górnicza sp. z o.o., 42-523 Dąbrowa Górnicza, ul. Koksownicza 16.

Pełnomocnik:

USTALAM

następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji:

- budowa magazynu odpadów medycznych.

2. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa usługowa.

3. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- przedmiotowa inwestycja posiada charakter zabudowy usługowej, która jest funkcją uzupełniającą na danym obszarze poddanym analizie, zamierzenie to jest kontynuacją funkcji usługowej i produkcyjnej na danym obszarze.

4. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Realizacja planowanej inwestycji na terenie, który wyznaczono orientacyjnie liniami rozgraniczającymi, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji, przy zachowaniu warunków zabudowy, o których mowa poniżej;

- **linia zabudowy** – zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. **W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.), na działce objętej wnioskiem wyznacza się:

➤ **nieprzekraczalna linia zabudowy** - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;

- **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki** – max. 70%;

- **wielkość powierzchni biologicznie czynnej** – min. 15% powierzchni terenu;

- **PLANOWANE GABARYTY OBIEKTU:**

➤ **szerokość elewacji frontowej** – od 6.4 m do 9.6 m;

➤ **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu, gzymsu, lub attyki** – od 3 m do 4 m;

➤ **geometria dachu:**

▪ **dach płaski o kącie nachylenia do 12°;**

▪ **wysokość głównej kalenicy (wysokość całkowita budynku)** – od 3 m do 4 m;

- jako **elewację frontową** przyjęto elewację od strony ulicy Koksowniczej;

- jako **wysokość elewacji frontowej**, przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najniższej położonej części okapu dachu projektowanego budynku lub do najwyższej położonego punktu szczytowego projektowanej attyki budynku (nie dotyczy elementów drugorzędnych);

- jako **wysokość głównej kalenicy (wysokość całkowitą budynku)**, przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu szczytowego kalenicy głównej dachu projektowanego budynku lub do najwyższej położonego punktu szczytowego projektowanej attyki budynku;

- jako **elementy drugorzędne niestanowiące głównej geometrii dachu** – należy przez to rozumieć wszelkie elementy stanowiące integralną część dachu pod względem: funkcji, konstrukcji oraz wyrazu estetycznego, w szczególności: facjaty, lukarny, wole oka, wieżyczki, płaszczyzny naczółków, zadaszenia nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków, które łącznie nie mogą stanowić więcej niż 30 % powierzchni rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków;

- jako **nieprzekraczalną linię zabudowy** przyjęto liniowe oznaczenie graficzne na załączniku graficznym nr 1, po wewnętrznej stronie, którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych i podziemnych części obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem, iż nadziemna część obiektu nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź przedmiotowej linii;

- teren po robotach budowlanych należy uporządkować i doprowadzić do stanu zgodnego z dotychczasowym;

- przedmiotową inwestycję należy zlokalizować w obrębie obszaru wyznaczonego orientacyjnie liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;

- należy dążyć w opracowaniu projektowym, aby przyjąć takie rozwiązania przestrzenne, techniczne, estetyczne i materiałowe, aby umiejętnie wkomponować inwestycję w istniejący teren przy zachowaniu zasad kompozycyjno-estetycznych występujących w otoczeniu działki, spełnić wymogi przepisów odrębnych i nie zakłócić panującego ładu urbanistycznego.

5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

Inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska naturalnego, sposób zagospodarowania terenu powinien w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych.

- na terenie inwestycji oraz w jego bezpośrednim otoczeniu **nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);

- przedmiotowa inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć zawartych w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz.1839) i uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: **WOŚ.II.6220.3.2021.OL** z dnia 29.09.2021 r.;
 - sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektroenergetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
 - zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. **Prawo wodne** (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 późn. zm.), właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
 - nakaz ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
 - w trakcie prac budowlanych zapewnić ochronę gleby, naturalnego ukształtowania terenu;
 - w razie konieczności wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów, należy uzyskać stosowne decyzje **Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej** - zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o **ochronie przyrody** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);
 - nakaz gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska i ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o **odpadach** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.);
 - lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o **ochronie przyrody** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.).
- 6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- teren inwestycji **nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków GEZ** znajdującej się na terenie miasta Dąbrowy Górniczej;
 - na terenie inwestycji nie występują prawne formy ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o **ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).
- 7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- realizacja przedmiotowej inwestycji **nie wymaga uzbrojenia** nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej;
 - **energia elektryczna** – w ramach istniejącego przyłącza;
 - **woda** – w ramach istniejącego przyłącza;
 - **kanalizacja sanitarna** – w ramach istniejącego przyłącza;
 - **dostawa ciepła** – nie dotyczy;
 - **zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** – dopuszcza się powierzchnię lub podziemną infiltrację wód opadowych do gruntu, w ramach własnego nieutwardzonego terenu, infiltracja może odbywać się poprzez:
 - trawniki, tereny zielone z krzewami, drzewami,
 - rowy trawiaste, rowy chłonne, niecki chłonne,
 - chodniki, parkingi, place o powierzchni ażurowej lub wykonane z płyt lub kostki,
 - drogi, place, parkingi wykonane z przepiaskowanego asfaltobetonu lub tłucznia,
 - ziemne zbiorniki chłonne np. studnia chłonna lub zbiornik retencyjny z możliwością ponownego wykorzystywania wód opadowych do celów gospodarczych;
 - zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren sąsiednich nieruchomości.
- b) warunki obsługi w zakresie komunikacji:**
- przedmiotowa działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Koksowniczej poprzez działkę nr 1727/1;
 - **wymagana ilość miejsc postojowych** – nie dotyczy.
- 8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- inwestycja musi być zaprojektowana w sposób zapewniający ochronę interesów właścicieli działek sąsiednich i osób trzecich;
 - wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane;
 - ewentualne kolizje z sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami sieci;
 - należy zapewnić ochronę:
 - przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 9. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- **warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych** - nie dotyczy;
 - **warunki geotechniczne** planowanej inwestycji należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie **ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych** (Dz. U. z 2012 r. poz. 463), informacji o warunkach geologiczno – górniczych udziela **Wyższy Urząd Górniczy Archiwum Dokumentacji Mierniczo – Geologicznej**, 40-956 Katowice, ul. Poniatowskiego 31;
 - **warunki pod względem melioracji** – na przedmiotowym terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych oraz cieków wodnych, inwestor, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie;
 - na właściciela gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom;

- przyjąć rozwiązania projektowe dla realizowanej inwestycji, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych po uzgodnieniu z ich administratorem;
- w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor zobowiązany jest do usunięcia szkód na własny koszt;
- powiadomić właściciela urządzeń melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót z 7 - dniowym wyprzedzeniem;
- **warunki w zakresie zagrożenia powodziowego** - teren inwestycji leży poza terenami bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego;
- **warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych** – teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. **O ochronie gruntów rolnych i leśnych** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz.1326);
- **warunki w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych** – nie dotyczy.

10. Uzgodnienia:

- Uzgodnienie pozytywne z Ministrem Środowiska uzyskane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z zapisami art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powierzchnia łączna terenu objętego wnioskiem pod realizację inwestycji wynosi 35119 m². Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono orientacyjnie na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji. Analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz wyniki analizy - część graficzna, stanowią załącznik nr 2 i 3 do niniejszej decyzji. Załącznik graficzny wyników analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, przeskalowanej do skali 1:5000 ze względu na wielkość załącznika graficznego.

UZASADNIENIE:

Warunki zabudowy określone w niniejszej decyzji ustalono na wniosek pełnomocnika wnioskodawcy z dnia 28.12.2021 r.

Przedmiotowa inwestycja projektowana jest na terenie, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na **budowie magazynu odpadów medycznych**, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Pełnomocnik wnioskodawcy dostarczył wszystkie wymagane dokumenty określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd organ pismem z dnia 05.01.2022 r. wszczął postępowanie. O wszczęciu postępowania organ zawiadomił wnioskodawcę oraz właścicieli działek sąsiednich. Nie wpłynęły żadne uwagi ani zastrzeżenia.

Na podstawie art. 53 ust. 3 pkt. 2 organ dokonał sprawdzenia stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W toku przygotowania projektu decyzji przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 3 (część graficzna i tekstowa) do niniejszej decyzji.

Jako front działki przyjęto odcinek działki zlokalizowany wzdłuż ulicy Koksowniczej, który wynosi ok. 190 m. Jako granicę analizowanego obszaru, przyjęto obszar 570 m, ponieważ 3. krotna szerokość frontu działki wynosi 570 m i jest ona wystarczająca do określenia parametrów, cech wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego budynku tj.: linię zabudowy, wskaźnik powierzchni nowej zabudowy, szerokość i wysokość frontowej elewacji, wysokość i kierunek głównej kalenicy oraz geometrię dachu. W kwestii określenia powierzchni biologicznie czynnej, ustalono minimalny parametr zazielenienia działki (powierzchni biologicznie czynnej) na poziomie min.15%, jako istotną cechę ładu przestrzennego obszaru analizowanego.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że istnieje możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust.1 pkt. 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **art. 61 ust. 1 pkt. 1** – co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - teren objęty wnioskiem stanowi działka nr 1757/1 o powierzchni 35119 m². W bezpośrednim sąsiedztwie działki znajdują się tereny zabudowane – zabudowa produkcyjna i usługowa, obiekty infrastruktury technicznej oraz tereny niezabudowane. Obszar wokół przedmiotowego terenu inwestycji to generalnie tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz tereny nieużytków porośniętych roślinnością niską i wysoką.
- 2) **art. 61 ust. 1 pkt. 2** – teren posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Koksowniczej poprzez działkę nr 1727/1,
- 3) **art. 61 ust. 1 pkt. 3** – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego – zaopatrzenie w media planowanej inwestycji będzie realizowane w ramach istniejących przyłączy,
- 4) **art. 61 ust. 1 pkt. 4** – teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty taką zgodą uzyskaną przy sporządzeniu planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, której mowa w art. 88 ust. 1,
- 5) **art. 61 ust. 1 pkt. 5** – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
- 6) **art. 61 ust. 1 pkt. 6** – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy;
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Parametry dla wnioskowanej inwestycji, wskazano w pkt. 4 niniejszej decyzji.

W ramach przeprowadzonej analizy stwierdzono również, że w granicach terenu na którym planowana jest inwestycja nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz o ochronie zabytków

i opiece nad zabytkami. Teren inwestycyjny położony jest poza granicami terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, obszarów zagrożenia powodziowego oraz obszarów ograniczonego użytkowania. Wnioskowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć zawartych w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) i uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WOŚ.II.6220.3.2021.OL z dnia 29.09.2021 r.

Ponadto teren inwestycji położony jest poza zasięgiem:

- obszarów wodno-błotnych;
- obszarów wybrzeży;
- obszarów górskich i leśnych;
- obszarów objętych ochroną;
- obszarów Natura 2000;
- obszarów mających znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne;
- obszarów przylegających do jezior
- uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Pismem z dnia 14.02.2022 r., zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi w niniejszej sprawie materiałami oraz o możliwości składania uwag i wniosków. Nie wpłynęły żadne uwagi ani zastrzeżenia.

Niniejsza decyzja pozostaje w zgodzie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym należy orzec jak w sentencji

POUCZENIE:

1. Decyzja ustalająca warunki zabudowy zachowuje ważność na czas nieokreślony. Decyzja niniejsza traci ważność zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a inwestor nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Decyzja powyższa nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
3. Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ww. ustawy - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja ustalająca warunki zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.
5. W trakcie procedury ustalania warunków zabudowy nie dokonuje się analizy możliwości realizacji planowanej inwestycji pod kątem zgodności z przepisami z zakresu ustawy Prawo budowlane.
6. O wydanie decyzji zezwalającej na budowę należy wystąpić do **Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej, ul. Graniczna 21, za pośrednictwem Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.**
7. Od decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, ul. Dąbrowskiego 23** za pośrednictwem **Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej** w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.
8. Każdej ze stron postępowania **przysługuje prawo do zrzeczenia się prawa do odwołania.** Zrzeczenie się prawa do odwołania następuje w formie oświadczenia dostarczonego bezpośrednio do organu, który wydał decyzję **przed upływem terminu do odwołania.** Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, **decyzja staje się ostateczna i prawomocna.** Oświadczenie to, o ile zostało prawidłowo złożone, w chwili jego doręczenia organowi przez stronę (a w przypadku, gdy w postępowaniu uczestniczy wiele stron – przez wszystkie strony) - jest niewzruszalne.
9. Integralną część decyzji o warunkach zabudowy stanowią załączniki nr 1, 2 i 3 do decyzji, opieczetowane pieczęcią tegoż Urzędu.

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Rafał Lipiński
wpisany na listę członków
Śląskiej Okręgowej Izby Architektów
pod numerem **SL-1519**



z up. PREZYDENTA MIASTA

Załącznik
Wydział Urbanistyki i Architektury
Aleksander Tuczyński

Niniejsza decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z poz. 8 I części załącznika ustawy z dnia 16.11.2006 r. – o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.)

✉ Otrzymują:

1. Pełnomocnik Wnioskodawcy: Pani
2. JSW KOKS S.A.
3. ARCELORMITTAL POLAND S.A.
4. Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Infrastruktury Miejskiej – Referat Dróg i Transportu) w miejscu
5. Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Gospodarki Nieruchomościami) w miejscu

Aa.

ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA (ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU)

Dla inwestycji: Budowa magazynu odpadów medycznych.

Lokalizacja: działka nr 1757/1 obręb Łosień, przy ulicy Koksowniczej w Dąbrowie Górniczej.

Podstawa opracowania analizy:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.).
3. Wniosek pełnomocnika wnioskodawcy z dnia 28.12.2021 r.
4. Materiały mapowe oraz dane z ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym.

STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. **Położenie terenu, charakterystyka istniejącego zagospodarowania terenu oraz zabudowy – stan faktyczny i prawny:**
 - teren objęty wnioskiem stanowi działka nr 1757/1 o powierzchni 35119 m²;
 - teren posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Koksowniczej poprzez działkę nr 1727/1, jest uzbrojony i zabudowany istniejącymi budynkami usługowymi, magazynowymi, wiatami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajdują się tereny zabudowane – zabudowa produkcyjna i usługowa, obiekty infrastruktury technicznej oraz tereny niezabudowane;
 - obszar wokół przedmiotowego terenu inwestycji to generalnie tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz tereny nieużytków porośniętych roślinnością niską i wysoką.
2. **Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 2.1 **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
 - teren po robotach budowlanych należy uporządkować i doprowadzić do stanu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
 - należy dążyć w opracowaniu projektowym, aby przyjąć takie rozwiązania przestrzenne i techniczne, aby umiejętnie wkomponować inwestycję w istniejący teren i spełnić wymogi przepisów odrębnych.
 - 2.2 **Warunki i wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**
 - na terenie inwestycji oraz w jego bezpośrednim otoczeniu **nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
 - przedmiotowa inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć zawartych w § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) i uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: **WOŚ.II.6220.3.2021.OL** z dnia 29.09.2021 r.;
 - sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektroenergetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
 - inwestycja nie może pogorszyć stanu naturalnego środowiska;
 - nakaz ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
 - w trakcie prac budowlanych zapewnić ochronę gleby oraz naturalnego ukształtowania terenu;
 - w razie konieczności wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów, należy uzyskać stosowne decyzje **Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej** - zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1098 z późn. zm.);
 - nakaz gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska i ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.);
 - teren inwestycji jest położony poza zasięgiem:
 - obszarów wodno-błotnych;
 - obszarów wybrzeży;
 - obszarów górskich i leśnych;
 - obszarów objętych ochroną;
 - obszarów Natura 2000;
 - obszarów mających znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne;
 - obszarów przylegających do jezior
 - uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej;
 - lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1098 z późn. zm.).
 - 2.3 **Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**
 - teren inwestycji **nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków GEZ** znajdującej się na terenie miasta Dąbrowy Górniczej;
 - na terenie inwestycji nie występują prawne formy ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.).
 - 2.4 **Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów na terenach górniczych:**
 - inwestycja nie jest zlokalizowana w zasięgu zatwierdzonych złóż kopalin;
 - nie leży w zasięgu obszarów górniczych;

nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2.5 Warunki i wymagania wynikające z przepisów prawa wodnego:

- inwestycja leży poza terenami bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego;
- teren inwestycji nie leży w obszarach zmeliorowanych wprowadzonych do ewidencji Marszałka Województwa;
- w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji szczegółowych, które nie są ujęte w ewidencji wód melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- inwestor, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,
 - na właściciela gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom,
 - przyjąć rozwiązania projektowe dla realizowanej inwestycji, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych po uzgodnieniu z ich administratorem,
 - w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor zobowiązany jest do usunięcia szkód na własny koszt;
 - powiadomić właściciela urządzeń melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót z 7-dniowym wyprzedzeniem.

2.6 Warunki i wymagania wynikające z przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), ustalono, że teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art. 7 ww. ustawy.

2.7 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane;
- ewentualne kolizje z sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- należy zapewnić ochronę:
 - przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem;
- decyzja nie rodzi praw do terenu.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

3. W zakresie kontynuacji funkcji:

- sposób użytkowania obiektów analizowanego obszaru - budynki produkcyjne, budynki usługowe, składy i magazyny, obiekty infrastruktury technicznej;
- sposób zagospodarowania terenu analizowanego obszaru - tereny zabudowy produkcyjnej, tereny zabudowy usługowej, drogi publiczne i wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej;
- przedmiotowa inwestycja posiada charakter zabudowy usługowej, która mieści się w granicach zastanego sposobu zagospodarowania terenu w tym użytkowania obiektów, nie godzi w zastany stan rzeczy, jest funkcją dopuszczalną w analizowanym obszarze, zamierzenie to stanowi uzupełnienie funkcji usługowej w obszarze analizowanym;
- **działki sąsiednie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.**

4. W zakresie parametrów, cech wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

• **granica obszaru analizowanego**

(zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588) granicę obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów).

Jako front działki przyjęto odcinek działki zlokalizowany wzdłuż ulicy Koksowniczej, który wynosi ok. 190 m. Jako granicę analizowanego obszaru, przyjęto obszar 570 m wokół przedmiotowej działki, ponieważ 3. krotna szerokość frontu działki wynosi 570 m i jest ona wystarczająca do określenia parametrów, cech wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

• **linie rozgraniczające teren inwestycji**

(wyznaczono linią przerywaną na załączniku graficznym nr 1, uwzględniając zakres planowanej inwestycji oraz warunki uzgodnień uzyskane w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego).

• **linia zabudowy**

(zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588), na działkę objętą wnioskiem wyznacza się obowiązującą linię nowej zabudowy, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich).

W obszarze analizowanym występują budynki usytuowane w różnych odległościach od zewnętrznej krawędzi ulicy Koksowniczej tworząc niejednorodną linię zabudowy w formie uskoku o dość dużej nieregularności. Linia zabudowy jest niejednorodnie wykształcona ze względu na przemysłowy charakter obszaru analizowanego. Przedmiotowy obiekt będzie usytuowany poza linią zabudowy od strony ulicy Koksowniczej. Zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia w zakresie linii zabudowy, dopuszcza się wyznaczenie innej linii zabudowy.

Dla przedmiotowego przedsięwzięcia wyznacza się:

- **nieprzekraczalna linia zabudowy** – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

• **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 70%**

(zgodnie z § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588), wskaźnik wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego).

Pozostając w zgodzie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ze względu na zróżnicowany wskaźnik na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym wyznacza się maksymalną wartość na poziomie max. 70%. Przedmiotowy teren położony jest na terenie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - Podstrefa Sosnowiecko-Dąbrowska w obszarze ścisłej zabudowy przemysłowej o charakterze produkcyjno-usługowym.

- **szerokość elewacji frontowej – od 6.4 m do 9.6 m**

(zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588), szerokość elewacji frontowej wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%).

Na przedmiotowym terenie ww. parametr waha się w przedziale od 4 m do 120 m. Pozostając w zgodzie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej dla nowej zabudowy niż wartość średnia wynikająca z analizy, stąd zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ze względu na zróżnicowany parametr elewacji frontowej na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym, który cechuje się dość zróżnicowaną zabudową produkcyjno-usługową, wyznacza się parametr elewacji na poziomie 8 m z tolerancją do 20%.

- **wysokość górnej krawędzi elewacji, jej okapu, gzymsu lub attyki - od 3 m do 4 m**

(zgodnie z § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588), wysokość górnej krawędzi elewacji, jej okapu, gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy, jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich lub jeśli wysokość przebiega tworząc uskok, wyznacza się za pomocą średniej wielkości występującej na działkach sąsiednich).

Dla planowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej **od 3 m do 4 m**. Ze względu na to, iż na przedmiotowym obszarze występują zróżnicowane wysokości elewacji frontowej, a sąsiadujące bezpośrednio działki sąsiednie są niezabudowane i nie pozwalają na wyznaczenie wysokości górnej krawędzi elewacji, jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy, przedmiotowy parametr wyznaczono, jako przedział występujących w najbliższym sąsiedztwie wysokości elewacji podobnych budynków towarzyszących zabudowie produkcyjnej i usługowej na działkach sąsiadujących z obszaru analizowanego, Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej okapu, gzymsu lub attyki ustalono pozostając w zgodzie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, który dopuszcza wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej.

- **geometria dachu**

(zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *W sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588), geometrię dachu (kątem nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym).

Istniejącą zabudowę w obszarze analizowanym tworzą budynki i obiekty budowlane o zróżnicowanej bryle wynikającej z charakteru prowadzonej działalności i funkcji. W związku z mało zróżnicowanym układem i geometrią dachów zabudowy istniejącej (występują tutaj generalnie dachy płaskie wynikające z charakteru obiektów produkcyjno-usługowych, punktowo dachy dwuspadowe), dla planowanej inwestycji ustalono parametry dotyczące geometrii dachu zgodnie z § 8 ust. 1 ww. rozporządzenia:

- dach płaski;

- kąt dachu – do 12°;

- **wysokość głównej kalenicy (wysokość całkowita obiektu)** - dla planowanej inwestycji dopuszcza się wysokość głównej kalenicy w przedziale **od 3 m do 4 m** z uwzględnieniem najbliższego sąsiedztwa przedmiotowego terenu.

- **powierzchnia biologicznie czynna – min. 15%**

Wprowadza się parametr zazielenienia działki na poziomie min. 15% (wielkość ustalana powszechnie w obszarze miasta Dąbrowa Górnicza wynikająca z zapisów w planach zagospodarowania przestrzennego już ustalonych), jako istotną cechę ładu przestrzennego w obszarze poddanym analizie.

PODSUMOWANIE WYNIKÓW ANALIZY URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

(ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU)

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na **spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust. 1 pkt. 1 - 6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- **art. 61 ust. 1 pkt. 1** - co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- **art. 61 ust. 1 pkt. 2** – teren inwestycji posiada **pośredni dostęp** do drogi publicznej – ulicy Koksowniczej poprzez działkę nr 1727/1;
- **art. 61 ust. 1 pkt. 3** – istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- **art. 61 ust. 1 pkt. 4** – teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. **O ochronie gruntów rolnych i leśnych** (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.);
- **art. 61 ust.1 pkt. 5** – inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- **art. 61 ust.1 pkt. 6** - zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - 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** (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy;
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunki zabudowy posiadają wymagane uzgodnienia. Analiza urbanistyczno-architektoniczna terenu wykazała, że zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 pkt.1 - 6 ww. ustawy. Gabaryty obiektu zostały wyznaczone w oparciu o analizę istniejącej sąsiedniej zabudowy produkcyjnej i usługowej, gdzie wnioskowana funkcja usługowa

występuje, jako uzupełniająca w obszarze analizowanym. W wyniku przeprowadzonej analizy zostały określone parametry dla wnioskowanej inwestycji, które podano w pkt. 4 decyzji z uwzględnieniem poniższych uwag/wyjaśnień użytych terminów:

- jako **elewację frontową** przyjęto elewację od strony ulicy Koksowniczej;
- jako **wysokość elewacji frontowej**, przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najniższej położonej części okapu dachu projektowanego budynku lub do najwyższej położonego punktu szczytowego projektowanej attyki budynku (nie dotyczy elementów drugorzędnych);
- jako **wysokość głównej kalenicy (wysokość całkowitą budynku)**, przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu szczytowego kalenicy głównej dachu projektowanego budynku lub do najwyższej położonego punktu szczytowego projektowanej attyki budynku;
- jako **elementy drugorzędne niestanowiące głównej geometrii dachu** – należy przez to rozumieć wszelkie elementy stanowiące integralną część dachu pod względem: funkcji, konstrukcji oraz wyrazu estetycznego, w szczególności: facjaty, lukarny, wole oka, wieżyczki, płaszczyzny naczółków, zadaszenia nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków, które łącznie nie mogą stanowić więcej niż 30 % powierzchni rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków;
- jako **nieprzekraczalną linię zabudowy** przyjęto liniowe oznaczenie graficzne na załączniku graficznym nr 1, po wewnętrznej stronie, którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych i podziemnych części obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem, iż nadziemna część obiektu nie może wykroczać poza zewnętrzną krawędź przedmiotowej linii.

STWIERDZA SIĘ, IŻ REALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI UZUPEŁNI FUNKCJĘ USŁUGOWĄ I PRODUKCYJNĄ I OBECNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA TERENÓW W OBSZARZE ANALIZOWANYM I NIE STOI ONA W SPRZECZNOŚCI W ZAKRESIE PROJEKTOWANYCH GABARYTÓW W STOSUNKU DO ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW ZLOKALIZOWANYCH W OBSZARZE PODLEGAJĄCYM ANALIZIE W RAMACH WYZNACZONEGO ŁADU PRZESTRZENNEGO. JEST MOŻLIWOŚĆ USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY DLA ANALIZOWANEJ INWESTYCJI WE WNIOSKOWANYM ZAKRESIE.

Analizę i wyniki analizy sporządził:

mgr inż. arch. Rafał Lipiński

wpisany na listę członków

Śląskiej Okręgowej Izby Architektów

pod numerem **SL-1519**

URZĄD MIEJSKI
w Dąbrowie Górniczej
WYDZIAŁ URBANISTYKI
I ARCHITEKTURY

**Za zgodność
z oryginałem**

Z-ca Naczelnika
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Aleksander Tuczyński

mgr inż. architekt **RAFAŁ LIPIŃSKI**
uprawnienia budowlane nr 12711/SLOKK
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr członkowski SOIA SL-1519