

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

Dla inwestycji: Budowa magazynu części zamiennych.

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

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).
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 bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Koksowniczej, jest uzbrojony i zabudowany ist. 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 wykomponować 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 **używała 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 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.);
- 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 r. 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 właścicielu 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 przywrócić stan 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 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, 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 działce objętej 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 niejednoznacznie 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 – 22 m z tolerancją do 20% (od 17.6 m do 26.4 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 22 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 (kąt 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 duspadowe), dla planowanej inwestycji ustalono parametry dotyczące geometrii dachu zgodnie z § 8 ust.1 ww. rozporządzenia:

- **dach dwuspadowy;**

- **kąt dachu – od 12° do 25°;**

- **wysokość głównej kalenicy (wysokość całkowita obiektu) - dla planowanej inwestycji dopuszcza się wysokość głównej kalenicy w przedziale od 5 m do 6 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 w 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 wykraczać 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

**Za zgodność
z oryginałem**

**URZĄD MIEJSKI
w Dąbrowie Górniczej
WYDZIAŁ URBANISTYKI
I ARCHITEKTURY**

**Z-ca Naczelnika
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Aleksander Tuczyński**

**mgr inż. architekt RAFAŁ LIPIŃSKI
uprawnienia budowlane nr 12/11/SLO
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr członkowski SOIA SL-1519**