

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust.2, pkt 2 art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, ust. 4 i art. 61 ust 1,6,7, art.63 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku, w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1589) oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez pełnomocnika Panią Dorotę Kozak, działającą w imieniu i na rzecz Gminy Chrzanów z dnia 31.07.2012r. w sprawie budowy obiektu usługowo-handlowego w Chrzanowie przy ul. Fabrycznej, z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi oraz budową zjazdu z ul. Fabrycznej

*Burmistrz Miasta Chrzanowa
ustala warunki zabudowy*

w obszarze nieruchomości ozn. dz nr 3837/125, 3837/4 obręb Nr 0001 Chrzanów, jedn. ewid. Chrzanów – miasto, w Chrzanowie przy ulicy Fabrycznej, dotyczące zmiany zagospodarowania terenu w związku z zamierzeniem inwestycyjnym obejmującym budowę obiektu usługowo-handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m² z infrastrukturą techniczną wraz z budową miejsc postojowych oraz budową zjazdu publicznego z ul. Fabrycznej (ozn. dz. nr 4131/13).

I. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa usługowo-handlowa.

Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Teren przeznaczony pod zabudowę dla w/w inwestycji obejmuje nieruchomość oznaczoną działkami nr 3837/125, 3437/4 obręb Nr 0001 Chrzanów, jedn. ewid. Chrzanów – miasto o łącznej pow. 0,1436 ha wyznaczoną układem drogowym, ulicami Fabryczną i Borowcową. W zakresie inwestycji projektuje się budowę budynku usługowo-handlowego wraz z infrastrukturą techniczną, z miejscami postojowymi oraz budową zjazdu o charakterze publicznym z drogi gminnej, ul Fabrycznej.

W obszarze analizowanym, w rejonie terenu przeznaczonego dla inwestycji są działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, jednorodzinnymi, usługowymi o zróżnicowanych formach i gabarytach. Na sąsiedniej nieruchomości ozn. dz nr 3837/5, 3837/6, 3837/7, 3837/8, 3837/9 obręb Nr 0001 Chrzanów, jedn. ewid. Chrzanów-miasto w Chrzanowie przy ulicy Fabrycznej wydana została decyzja o warunkach zabudowy znak:AU-7331/208/G/10 z dnia 19.01.2011r.dotycząca zmiany zagospodarowania terenu w związku z zamierzeniem inwestycyjnym obejmującym budowę obiektu handlowo-usługowo-mieszkalnego o powierzchni handlowej do 350 m² z infrastrukturą techniczną i 4 garażami, parkingami placem manewrowym, myjnią automatyczną dla samochodów oraz budową zjazdu publicznego z ul. Fabrycznej (ozn. dz. nr 4131/13) i z ul. Borowcowej (ozn. dz. nr 4212/4). Projektowany obiekt usługowo-handlowy będzie stanowić uzupełnienie funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oraz kontynuację projektowanej funkcji usługowo-handlowej w bezpośrednim sąsiedztwie

W sąsiedztwie nieruchomości przebiegają sieci infrastruktury technicznej zabezpieczające dostawę niezbędnych mediów.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy z zakresu:

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- W wykonaniu przepisu art.1 ust.2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) zobowiązującego do uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i walorów architektoniczno krajobrazowych, ustala się obowiązek wkomponowania projektowanych budynków w harmonii z otoczeniem. Gabaryty i forma architektoniczna inwestycji z urządzeniami zagospodarowania terenu winny harmonizować z otoczeniem i pozytywnie wpływać na podniesienie walorów estetycznych otoczenia.
 - Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymogów dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku planu (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588), ustala się:
 - nieprzekraczalną linię zabudowy – ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – powierzchnia projektowanej zabudowy kubaturowej wyniesie do 350 m², co nie przekracza 25 % łącznej powierzchni (0,1436 ha) działek przeznaczonych na zagospodarowanie nieruchomości (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, mała architektura itp.) w stosunku do powierzchni nieruchomości wyniesie nie więcej niż 80%; pod powierzchnią terenu biologicznie czynnego należy przeznaczyć nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - szerokość elewacji frontowej – elewacją frontową budynku projektowanej inwestycji jest elewacja od strony ulicy Fabrycznej, której szerokość nie przekroczy 25,0 m,
 - wysokość budynku usługowo-handlowego – wysokość projektowanego budynku nie przekroczy 9,0 m,
 - geometria dachu (kat nachylenia wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych) – wynikająca z funkcji obiektu i przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych; w tym zakresie nie ustala się ograniczeń, preferuje się dach o jednakowych spadkach 30-45 stopni, z dopuszczeniem różnicowania spadków na dachach przybudówek, podcieni i innych segmentów dla wyodrębnienia funkcji.
 - Planowana inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.):
 - należy zachować odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi, jak również odległości określone w przepisach odrębnych w tym higieniczno-sanitarnych, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych.
 - w stosunku do istniejącego technicznego uzbrojenia terenu należy zachować odległości i sposób zabezpieczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
- ### 2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Przy wykonywaniu robót inwestycyjnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity w Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150), inwestor jest zobowiązany zapewnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art.75).
 - Stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.Nr 92 poz. 880) – należy chronić walory krajobrazowe, tereny zieleni, drzew i krzewów, istniejącą zielenią i drzewostan należy w maksymalnym stopniu chronić, prace prowadzone w pobliżu drzew winny być poprzedzone zabiegami zabezpieczającymi je przed negatywnym wpływem prac ziemnych, usunięcie drzew lub krzewów (z wyjątkiem owocowych i drzew, których wiek nie przekracza 10 lat) z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Burmistrza.
 - Inwestycja nie może stanowić zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi.
 - Na przedmiotowym terenie nie występują melioracje wodne.

- Grunt przeznaczony pod realizację przedmiotowej inwestycji zgodnie z mapą klasyfikacyjną i wypisem z rejestru gruntów stanowi użytek oznaczony w rejestrze ewidencji gruntów jako: „Bp” i zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U./2004/ Nr 121, poz.1266 z późn. zm.) nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej.
 - Inwestycja nie narusza także przepisów ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U.Nr 56 z 2000 r., poz.679 z późn. zmianami).
 - Należy spełnić warunki wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. Nr 132 poz. 622 z 1997 r.) w zakresie dotyczącym wyposażenia nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów
 - Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U./2010/ Nr 102, poz. 651).
 - Inwestycja nie ingeruje także w stosunki wodno-prawne, postanowienia ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U./2012 Nr 0, poz. 145 ze zm.) nie mają zastosowania.
 - Inwestycja nie koliduje z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568), lokalizacja i obiekt nie są objęte ochroną konserwatorską i archeologiczną.
3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez ENION S.A. Oddział w Będzinie BZE Rejon Dystrybucji Trzebinia-Siersza, zgodnie z pismem nr: OBD/RD/6/RZ/ZM/DK/7881/2010 z dnia 15.06.2010r.
 - Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków nastąpi na warunkach określonych w piśmie RPWiK Sp. z o.o. w Chrzanowie, znak: nr TT-66-95-3420/10 z dnia 11.06.2010r.
 - Dostęp do drogi publicznej, ul. Fabrycznej (oz. dz. nr 4131/13) projektowanym zjazdem publicznym.
 - W zakresie dostępności komunikacyjnej należy spełnić warunki określone w postanowieniu zarządcy drogi powiatowej znak: DDM.4031.1.62.2012.MP z dnia 7 września 2012 r. oraz zarządcy drogi gminnej w piśmie znak: PP-RD.6730.1.49.2012 z dnia 11 września 2012 r.
 - W obrębie działki przeznaczonej dla inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.
 - Odpady stałe „śmieci” gromadzić w kontenerach z okresowym wywozem na wysypisko śmieci.
 - Projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właścicielami uzbrojenia zlokalizowanego na terenie inwestycji lub z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w Chrzanowie.
4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich
- Planowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych i prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności stanowić przeszkody lub ograniczenia w dostępie do drogi publicznej oraz dopływie światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, a także powodować uciążliwości i zakłócenia oraz zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby.
 - W trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor winien zwrócić uwagę na zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zadbać o to by prowadzone roboty stwarzały jak najmniejszą uciążliwość dla sąsiadów.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na załącznikach graficznych nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji, tj. na mapie zasadniczej w skali 1:500.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2), wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę. wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust.4).

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaśnięcia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 59 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) w przypadku braku planu, zmiana zagospodarowania terenu w obszarze nieruchomości ozn. dz nr 3837/125, 3837/4 obręb Nr 0001 Chrzanów, jedn. ewid. Chrzanów – miasto, przy ulicy Fabrycznej, obejmująca budowę obiektu usługowo-handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m² z infrastrukturą techniczną wraz budową miejsc parkingowych oraz budową zjazdu publicznego z ul. Fabrycznej (ozn. dz. nr 4131/13), wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy została wydana, ponieważ w wyniku dokonanej analizy zgodnie z art. 53 ust. 3 w/w ustawy, nie stwierdzono przeciwwskazań dla ustalenia warunków zabudowy na w/w nieruchomości dla określonej we wniosku inwestycji, ponieważ spełnione są wszystkie warunki określone w art. 61 w/w ustawy:

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa, usługowa w obszarze analizowanym, umożliwia określenie w decyzji wymagań dotyczących 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,
- teren ma zapewniony istniejący dostęp do drogi publicznej,
- w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu jest zapewnione zaopatrzenie dostawy niezbędnych mediów dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego,
- teren inwestycji nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej,
- w decyzji uwzględniono odrębne przepisy dotyczące gospodarki przestrzennej.

Badając w/w przepisy odrębne ustalono:

1. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U./2004 r/ Nr 121, poz. 1266 z późn. zmianami).
2. Inwestycja nie narusza także przepisów ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U.Nr 45/2005 r/, poz. 679 z późn. zmianami), nie ingeruje w zasoby leśne i zasady gospodarki leśnej.
3. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U./2010 r/ Nr 102, poz. 651).
4. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U. /2007 r./ Nr 19, poz. 115).
5. Inwestycja ta nie jest zaliczana do przedsięwzięć, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko w znaczeniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U./2008/ Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).
6. Przedmiotowa inwestycja nie narusza zasobów przyrody określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U Nr 92 poz.880 z późn. zm.),
7. Inwestycja nie ingeruje także w stosunki wodno-prawne, postanowienia ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U./2012 Nr 0 poz. 145 z późn. zmianami) nie mają zastosowania.
8. Inwestycja nie koliduje z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.z 2003r. Nr 162, poz. 1568), lokalizacja i obiekt nie są objęte ochroną konserwatorską i archeologiczną.
9. Przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U./2011 nr 163 poz. 981), nie zostały naruszone.
10. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U./2006/Nr 156 poz.1118) każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Inwestycja nie naruszy także art.5 w/w ustawy.

Decyzja została uzgodniona zgodnie z przepisami art. 53 ust.4 wyżej cyt. ustawy:

- w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze Starostą Powiatu Chrzanowskiego, w związku
- w odniesieniu do obszarów przyległych do drogi gminnej z zarządcą drogi – Burmistrzem Miasta Chrzanowa w piśmie nr PP-RD.1.49.2012 z dnia 11 września 2012r.
- w odniesieniu do obszarów przyległych do drogi powiatowej z zarządcą drogi – Powiatowym Zarządem Dróg w Chrzanowie w postanowieniu znak:DDM.4031.1.62.2012.MP z dnia 7 września 2012r.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z 2010 r.), rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, Polskimi Normami i przepisami szczególnymi.

Z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Chrzanowie, Wydział Architektury i Gospodarki Nieruchomościami.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Chrzanowa, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie.

Załączniki:

zał. nr 1 - część graficzna decyzji o warunkach zabudowy na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500

Decyzję przygotował: mgr inż. arch. Marek Kanik, upr. arch. 495/85, lista MOIA w Krakowie nr MP-0686

Opłata skarbową

Zwolnione z opłaty skarbowej jednostki samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U./2006/Nr 225, poz. 1635).

Otrzymują:

1. Pani Dorota Kozak Gmina Chrzanów, AL. Henryka 20
2. Strony wg rozdzielnika
3. A/a



Zup. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Marek Kanik

Wobec niezastrzeżenia niniejszej decyzji
w trybie przewidzianym ustawą
decyzja stała się ostateczna.

Inniem 31 października 2012 r.
podlega wykonaniu
Chrzanów, dnia 17 listopada 2012 r.



Zup. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Marek Kanik

STAROSTWO POWIATOWE W CHRZANOWIE
 POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Załącznik nr 1 do 19 ustawy z dnia 17.05.1989r.
 - Prawo Geodezyjne i Kartograficzne
 268.26 Art. 121 § 13, poz. 1287 z 2010
 267.51 Prawo w sprawie planów, rozporządzenie oraz
 rozporządzenia niniejszej mapy
 wymaga zezwolenia starosty

STAROSTWO POWIATOWE W CHRZANOWIE
 POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

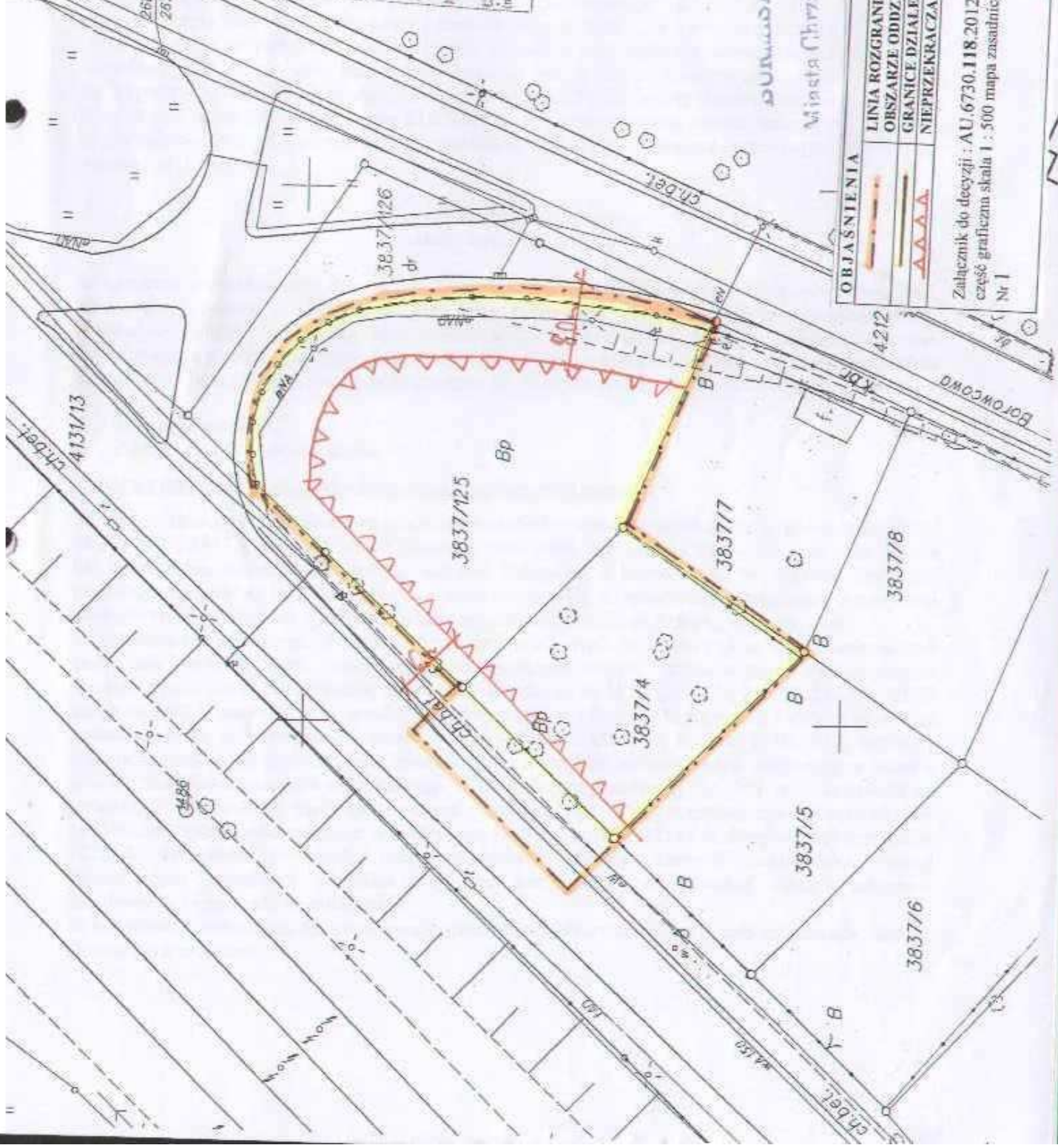
Posiadacz nie zgłosił niniejszej mapy z oryginałem
 przesyłając do Powiatowego Zespołu Geodezyjnego i
 Kartograficznego w dniu 11.12.2012 r.
 (wzrost) 3837/4 3837/5 3837/6 3837/7 3837/8

Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych

Graniczność (dla)
 (linia z naziskiem, podpis, stanowisko
 tabliczki białej uprzedzonej)

STAROSTWO POWIATOWE
 W CHRZANOWIE
 - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej
 26.02.2012
 3837/4 3837/5 3837/6 3837/7 3837/8

z up. STAROSTY
 Dorota Dubikowska
 Dyrektor Powiatowego Ośrodka
 Dokumentacji Geodezyjnej i
 Kartograficznej



OBJAŚNIENIA

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCYJNY
	GRANICZNOŚĆ ODDZIAŁYWANIA
	GRANICZNOŚĆ PRZEZNACZONYCH DLA INWESTYCJI
	NIEPRZECIEKALNA LINIA ZABUDOWY

Załącznik do decyzji: AU.6730.118.2012.D o warunkach zabudowy - STRZA
 część graficzną skala 1 : 500 mapa zasadnicza
 Nr 1

NACZELNIK WYDZIAŁU
 (signature)