

Nasz znak: AU-7331/88/G/08/09

Chrzanów, dnia 11 maja 2009 r.

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 (Dz.U. Nr 80, poz.717 z 2003 r. z późn. zm.), oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego,

na wniosek:

Gminy Chrzanów z dnia 05 maja 2008 r.

w sprawie:

lokalizacji 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą techniczną w obszarze działki nr 188/3 i części działki nr 3026/1 w Luszowicach

Burmistrz Miasta Chrzanowa
ustala warunki zabudowy

dotyczące zmiany zagospodarowania terenu w obszarze działki nr 188/3 oraz części działki nr 3026/1 obręb Luszowice, jedn. ewid. Chrzanów – obszar wiejski, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi obejmującymi budowę 5 budynków jednorodzinnych z garażami 1+2 stanowiskami, wraz z infrastrukturą techniczną z ustaleniem dla każdego z budynków niezależnego obszaru oddziaływania o pow. do 0,2 ha, ze zjazdem indywidualnym z drogi powiatowej – ul. 21-go Stycznia w Luszowicach po wydzieleniu obszaru strefy ochronnej dla istniejącego cieków wodnych – potok Luszówka i pasa terenowego dla poszerzenia pasa drogowego ul. 21-go Stycznia.

I. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Teren inwestycji obejmuje działkę nr 188/3 o pow. 1,2333 ha, z uwzględnieniem terenu cieków wodnych przylegającego od strony zachodniej. Obszar działki nr 188/3 jest pasem terenowym (szerokości ok. 45 m) o długości ok. 238 m, przylegającym od strony wschodniej do pasa drogi powiatowej, od strony zachodniej ograniczonego ciekami wodnymi (potok Luszówka). Działka jest terenem niezabudowanym zlokalizowanym w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przebiegających sieci rozdzielczych zaopatrzenia w media.

W programie inwestycji jest budowa 5 budynków jednorodzinnych z garażami na 1+2 stanowiska, wraz z infrastrukturą techniczną z ustaleniem dla każdego z budynków niezależnego obszaru oddziaływania o pow. od 0,1550 do 0,2 (ha) ze zjazdem indywidualnym z drogi powiatowej – ul. 21-go Stycznia w Luszowicach oraz wydzielenie obszaru strefy ochronnej dla istniejącego cieków wodnych i pasa terenowego dla poszerzenia pasa drogowego ul. 21-go Stycznia, zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym nr 1 - stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

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

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładów przestrzennego.

1.1. W wykonaniu przepisu art.1 ust.2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) zobowiązującego do uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań ładów przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i walorów architektoniczno krajobrazowych, ustala się obowiązek dostosowania do warunków terenowych rzędnych wysokości posadowienia i komponowania w harmonii z otoczeniem. Gabaryty i forma architektoniczna budynku winna nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych.

1.2. Zgodnie z art. 53 ust 3 w/w ustawy i 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), po dokonaniu analizy zgodnie z § 9, ustala się:

Linia zabudowy :

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy 21-go Stycznia i od strony ul. Luszowickiej w odległości ok. 10 m od krawędzi jezdni.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:

- wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy liczona jako stosunek sumy powierzchni zabudowy do powierzchni projektowanego obszaru oddziaływania wyniesie 7+12%. Ustala się powierzchnię

[Podpis]

projektowanej zabudowy 150+200 m² w stosunku do powierzchni terenu oddziaływania inwestycji (0,2000+0,1650 ha), co wraz z powierzchnią komunikacji wewnętrznej i placów utwardzonych nie przekroczy 30% powierzchni terenu – 70% terenu pozostanie powierzchnią biologicznie czynną.

Szerokość elewacji frontowej:

- elewacja frontowa budynku mieszkalnego od strony ul. 21-go Stycznia o szerokości 14+18 m, będzie równoległa do osi drogi i prostopadła do projektowanych granic między wyodrębnionymi obszarami oddziaływania.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

- wysokość do kalenicy nie przekroczy wysokości 9 m.

Geometria dachu:

- obowiązuje przyjęcie rozwiązań dotyczących kształtu dachu o symetrycznych spadkach z nachyleniem połaci dachowych od 35–45 stopni. Dopuszcza się zastosowanie lukarn lub okien połaciowych dla doświetlenia pomieszczeń poddasza. Główna kalenica równoległa do dłuższego boku budynku, w sposób harmonizujący z bryłą budynku. Dach z wyraźnie akcentowaną linią okapu. Minimalny wysięg okapu oraz wiatrownic poza ścianę szczytową nie może być mniejszy niż 0,6 m, dopuszczalne jest wprowadzenie daszków nad przybudówkami. Zalecana jest jednorodność form dachu w ramach jednego budynku.

Pokrycie dachu - zalecane dachówki, dopuszczalne różne materiały i elementy o fakturze dachówek.

Kolorystyka – ciemne barwy dachu (w kolorach brązu, czerwieni, zieleni, szarości) a elewacji w barwach zharmonizowanych z dachem (niekontrastujących z tłem krajobrazowym – zwłaszcza w ekspozycji lokalnej w widoku bliskim i dalekim) oraz z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych, kamiennych i murowanych). Kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być stonowana z kolorystyką dachu.

2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 2.1. Zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U./2008/Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) sposób zagospodarowania terenu powinien w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
 - W trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
 - Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacyjnej.
- 2.2. Teren w części obszaru inwestycji ozn. „LVI” jest gruntem rolnym i zgodnie z przepisami ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U./2004/Nr 121, poz. 1266) może zostać wyłączony z użytkowania rolniczego na warunkach określonych w postanowieniu Starostwa Powiatowego AGN.AM.IV.6018/585/2008 z dnia 28 listopada 2008 r. Przed przystąpieniem do realizacji ww. zamierzenia należy zwrócić się do Starostwa Powiatowego w Chrzanowie o wydanie zaświadczenia w sprawie wyłączenia z produkcji rolnej.
- 2.3. Planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie potoku Luszówka, w związku z tym Inwestor zobowiązany jest dokonać szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania z Małopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie – Inspektorat Rejonowy w Oświęcimiu i wykonywać wszystkie roboty inwestycyjne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. Prawo wodne (Dz.U.Nr239,poz.2019). Wzdłuż potoku Luszówka należy pozostawić wolny pas o szerokości min. 1,5 m od istniejącej linii brzegowej.
- 2.4. 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.):
 - w stosunku do istniejącego technicznego uzbrojenia terenu należy zachować odległości i sposób zabezpieczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - zapewnić wykonanie odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołu chłonnego lub zbiornika retencyjnego.
- 2.5. 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.

- 2.6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- nie ustala się, teren nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- 3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną mocą około 5x14 kW, przez ENION S.A. Oddział w Będzinie BZE Rejon Dystrybucji Trzebinia - Siersza, zgodnie z pismem znak. RD/6/ZM/LN/542/V/0430/08/4969 z dnia 09 kwietnia 2008 r.
- 3.2. Zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków nastąpi na warunkach określonych w piśmie RPWIK Sp. z o.o. w Chrzanowie z dnia 08 kwietnia 2008 r. nr TT-66-38-1912/08, poprzez wykonanie podłącza wodociągowego do istniejącej sieci Ø160 PE lub Ø110 PE i kanalizacyjnego do projektowanej sieci kanalizacyjnej Ø200 PCV w rejonie ul. 21-go Stycznia.
- 3.3. Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio z drogi powiatowej ul. 21-go Stycznia poprzez budowę indywidualnego zjazdu na teren każdego z 5-ciu obszarów oddziaływania.
- 3.4. Na prowadzenie robót w pasie drogi publicznej wymagane jest odrębne zezwolenie właściwego zarządcy drogi.
4. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych
- Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz.U./2005/ Nr 228, poz. 1947), działka nr 188/3 oraz część działki nr 3026/1 położone są w granicach terenu górniczego Zakładów Górniczych „Trzebionka I” w Trzebinie, gdzie eksploatacja górnicza rud cynku i ołowiu została zakończona, jej wpływy wygasły, dalszej eksploatacji nie planuje się. Obecnie teren znajduje się w zasięgu ustabilizowanego leja depresji odwodnienia kop. „Trzebionka” w Trzebinie nie planuje się. Okręgowy Urząd Górniczy w Krakowie w drodze postanowienia L.dz. KRA/5141/0124/09/01115/ZK z dnia 12 marca 2009 r. uzgodnił warunki zabudowy terenu dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego ze stwierdzeniem, że w rejonie projektowanej zmiany zagospodarowania terenu, nie przewiduje się wpływów eksploatacji górniczej, mogących spowodować uszkodzenia projektowanej inwestycji.
5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich
- 4.1. 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.
- 4.2. 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 przedstawione są na załączniku nr 1 mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiących integralną część niniejszej decyzji, z zastrzeżeniem wniesienia korekt od strony potoku Luszówka w zgodności z przepisami ustawy Prawo wodne w uzgodnieniu z MZMiUW Inspektorat w Oświęcimiu.

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.

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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. późn. zm.) w przypadku braku planu, zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą techniczną w obszarze działki nr 188/3 i części działki nr 3026/1 w Luszowicach, zgodnie z wnioskiem Gminy Chrzanów, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy. O wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie inwestycji zostali powiadomieni właściciele

sąsiadujących nieruchomości. Inwestycja realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym prawa budowlanego nie naruszy słusznym interesów stron.

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 określonych w art. 61 w/w ustawy:

- sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej co umożliwia określić w decyzji wymagania dotyczące 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,
- teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- zaopatrzenie w niezbędne media dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, jest zapewnione w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu,
- teren inwestycji jest gruntem rolnym i zgodnie z art. 7 ust 2 pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 ze zm.), nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej,
- 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 przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U./2004 r/ Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).
3. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U. /2007 r., Nr 19, poz. 115 z późn. zm.).
4. Inwestycja ta nie jest zaliczana do przedsięwzięć, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko i nie narusza przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U./2008/Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).
5. Nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie ... Dz.U./2008r/ Nr 199, poz. 1227)
6. Dla inwestycji nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92 poz.880 z późn. zm.).
7. Inwestycja uwzględni uwarunkowania określone przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz.U./2005/Nr 239, poz.2019 z późn. zm.) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.
8. Przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.z 2003 r Nr 162, poz. 1568z późn. zm.) nie mają zastosowania.
9. Przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U./2005/ Nr 228, poz. 1947) zostały uwzględnione.
Inwestycja jest poza obszarem osuwania się mas ziemnych jak również nie dotyczy innych działalności podlegających przepisom w/w ustawy.
10. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U./2006/Nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami) każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

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

- w sprawie ochrony gruntów rolnych i leśnych ze Starostą Powiatu Chrzanowskiego wyrażoną postanowieniem nr AGN.AM.IV.6018/585/2008 z dnia 28 listopada 2008 r.
- w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze Starostą Powiatu Chrzanowskiego wyrażoną postanowieniem nr OSR.SC.IX-754/503/2008 z dnia 27 listopada 2008 r.
- w zakresie melioracji wodnych z Małopolskim Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych w Krakowie, postanowieniem nr ZEK/443/U/O/4004/08/12723 z dnia 05 grudnia 2008 r.
- w odniesieniu do obszarów przyległych do drogi powiatowej ul. 21-go Stycznia, ul. Luszowicka z zarządcą drogi, postanowieniem nr PZD 5420/P/171/08 z dnia 22 grudnia 2008 r.
- w odniesieniu do obszarów górniczych z Okręgowym Urzędem Górniczym w Krakowie w drodze postanowienia L.dz. KRA/5141/0124/09/01115/ZK z dnia 12 marca 2009 r.
- decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami, ponieważ brak jest odniesienia do terenu objętego inwestycją.

Pouczenie:

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaśnięcia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy następuje, jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na tym samym terenie,
2. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

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

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U./2006/Nr 156 poz. 1118 z późn. zmianami), rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, Polskimi Normami i przepisami szczególnymi.

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 1:1000

Decyzję przygotowała: mgr inż. arch. Alfreda Gabrys, nr upr. urban. 1340/93, wpis na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-140

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. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, w/m
2. Strony wg rozdzielnika
3. AIU a/a



Zap. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Marek Kanik

Wobec niezastrzeżenia niniejszej decyzji
w czasie i trybie przewidzianym ustawą
decyzja stała się prawomocna.



z dniem 20 lipca 2008 r.
podlega wykonaniu

Chrzanów, dnia 07 sierpnia 2008 r.

Zap. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Marek Kanik