

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. 132 Kodeksu Postępowania Administracyjnego ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2000r., Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), po uwzględnieniu odwołania wniesionego w dniu 16 maja 2012 r. przez Krzysztofa Duda i Pawła Duda, 32-500 Chrzanów, ul. M. Konopnickiej 23 od decyzji Burmistrza Miasta Chrzanowa, znak: AU.7331/182-3/G/08 z dnia 17 kwietnia 2012 r.,

w związku z wnioskiem: **Gminy Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów**

z dnia: 15 października 2008 r. uściślonego i uzupełnionego w dniu 18 marca 2010 r.,

działającej

przez pełnomocnika: P. Iwona Faron-Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami,

w sprawie: budowy budynku mieszkalno – usługowo - handlowego wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 3527/1 w Chrzanowie

Burmistrz Miasta Chrzanowa

uchyla w całości decyzję

znak: AU-7331/182-3/G/08 z dnia 17 kwietnia 2012 r.

i

ustala warunki zabudowy

w obszarze działek nr działki nr 3527/1 obręb Chrzanów - miasto, jedn. ewid. Chrzanów, dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego z usługami w parterze o pow. 90 m² z dopuszczeniem w tym usług w zakresie handlu o powierzchni sprzedaży do 40 m², wraz z infrastrukturą techniczną oraz budową zjazdu o charakterze publicznym z drogi gminnej Al. Henryka (dz. nr ewid. 3546/101) i zjazdu indywidualnego z ul. Stara Huta (dz. nr ewid. 4211/14).

I. Rodzaj inwestycji

Zabudowa mieszkaniowo z usługami.

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397).

Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren objęty inwestycją o łącznej pow. 0,0541 ha jest położony w południowej części starego miasta, który granicą północno-zachodnią przylega do Al. Henryka frontem działki o szerokości 15,5 m i ma kształt czworokąta tworzącego pas terenowy długości ok. 35 m przylegający od strony wschodniej do ulicy Stara Huta. Teren inwestycji położony jest w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej z usługami i usługowej zlokalizowanej w sąsiedztwie. Inwestycja polega na budowie wolnostojącego budynku mieszkalnego z usługami w parterze o pow. 80+90 m², wraz infrastrukturą techniczną oraz budową indywidualnego zjazdu z Al. Henryka z dopuszczeniem projektowanego zjazdu od strony ul. Stara Huta. W obszarze przylegającym do 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

- 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 wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i walorów architektoniczno krajobrazowych, ustala się obowiązek podniesienia walorów estetycznych, dostosowania i wkomponowania bryły budynku w harmonii z otoczeniem.
- 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), w oparciu o wyniki ponownie przeprowadzonej analizy



w październiku 2011 r., która jest załącznikiem nr 2 do niniejszej decyzji, przyjmując przylegającą działkę nr 5159 (położoną w obszarze analizowanym) do odwzorowania cech istniejącej zabudowy, ustala się:

- a) **Linia zabudowy obowiązująca:** od strony Al. Henryka, z zachowaniem kontynuacji linii zabudowy istniejących budynków przy Al. Henryka nr 67 i nr 75 w odległości 9 m od krawędzi jezdni, jak oznaczono na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym integralną część nin. decyzji.
 - b) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji:**
Według wyliczeń zawartych w części opisowej analizy wskazane budynki w obszarze analizowanym, dają średni wskaźnik 32,4 % wyższy niż wskaźnik działki nr 5159 (19,3 %) - powierzchnia projektowanej zabudowy będzie mieć min. $104 \div 105 \text{ m}^2$ przy powierzchni działki (0,0541 ha) a wraz z powierzchnią komunikacji wewnętrznej, parkingów i placów utwardzonych nie przekroczy 85 % powierzchni terenu - 15% powierzchni oddziaływania będzie powierzchnia biologicznie czynną.
 - c) **Szerokość elewacji frontowej:**
elewacją frontową jest elewacja od strony Al. Henryka. W oparciu o wyniki dokonanej analizy (przy wyliczonej średniej z tolerancją 9,6 m), z uwagi na uwarunkowania sytuacyjne, zgodnie z wnioskiem inwestora, ustala się szerokość 9,0 m. W związku ze zwężaniem się działki w kierunku wschodnim, dla zachowania ładu przestrzennego, wykonania otworów okiennych i zapewnienia walorów estetycznych budynek, może być oparty na rzucie litery „L” lub „T”.
 - d) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:**
wysokość gzymsu wieńczącego od strony Al. Henryka, należy dostosować do poziomu wysokości gzymsu sąsiadującego od strony południowej budynku nr 75. Wysokość budynku nie przekroczy 9,0 m przy zachowaniu warunku nie zacinania projektowanej zabudowy lokalizowanej na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
 - e) **Geometria dachu (kąt nachylenia wysokości kalenicy i układu połaci dachowych):**
ustalić należy w oparciu o przepisy § 8 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym. Dla planowanej inwestycji obowiązuje przyjęcie dachu zasadniczo dwuspadowego ze spadkiem głównej połaci 30-45 stopni w stronę ulicy, co wpłynie na podniesienie wartości walorów krajobrazowych w otoczeniu. Dopuszcza się wykonanie oświetleń w różnych formach pod warunkiem zastosowania jednej formy lukarn w obrębie połaci.
2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 2.1. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U./2008/Nr 25, poz. 150 z późn. zmianami):
 - 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.
 - 2.2. Teren działki nr 3527/1 stanowi użytek oznaczony jako użytek „RV” jest gruntem położonym w granicach administracyjnych miasta i nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U./2004/Nr 121, poz. 1266 z późn. zmianami).
 - 2.3. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
 - 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):
 - 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.
 - 2.5. 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.
Należy przewidzieć możliwość segregacji odpadów: odpady komunalne będą odbierane przez specjalistyczne firmy wywozu na wysypisko śmieci, odpady specyficzne gromadzone będą

w wydzielonych pomieszczeniach chłodzonych i odbierane na bieżąco przez zakład utylizacyjny i firmy specjalistyczne.

3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną przez ENION S.A. Oddział w Będzinie BZE Rejon Dystrybucji Trzebinia - Siersza, zgodnie z pismem znak: RD/6/RGR/LN/485/V/0430/10613 z dnia 26 września 2006 r.
- 3.2. Zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków nastąpi na warunkach określonych w piśmie RPWiK Sp. z o.o. w Chrzanowie z dnia 13 września 2006 r. nr TT-66-111-5787/06, w oparciu o istniejącą sieć wodociagową i kanalizacyjną.
- 3.3. Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio od strony Al. Henryka projektowanym zjazdem z dopuszczeniem zjazdu projektowanego od strony ul. Stara Huta. Projekt lokalizacji i budowy zjazdów należy wykonać zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę dróg gminnych w piśmie Referatu Dróg Urzędu Miejskiego.

Projekt budowy zjazdów o charakterze publicznym włączeń wymaga odrębnego uzgodnienia z zarządcą drogi. Projekt należy opracować w oparciu o obowiązujące Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43/99, poz. 2373).

Na prowadzenie robót w pasie drogi (gminnej) publicznej wymagane jest odrębne zezwolenie właściwego zarządcy drogi.

W ramach inwestycji należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych poza pasem drogowym w/w ulic dla potrzeb prowadzenia działalności.

4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

Planowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych i praw 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 przedstawione są na załączniku nr 1 mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiących integralną część niniejszej decyzji.

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. z późn. zm.), w przypadku braku planu, zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie budynku mieszkalno – usługowo - handlowego wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 3527/1 w Chrzanowie, zgodnie z wnioskiem Gminy Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów, w imieniu której działa P. Iwona Faron-Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy. Decyzja Burmistrza Miasta Chrzanowa o warunkach zabudowy znak: AU-7331/182-4/G/08 z dnia 17 kwietnia 2012 r. nie uzyskała prawomocności w związku z wniesieniem odwołania w terminie przez P. Krzysztofa Dudę i P. Pawła Dudę, które zasługiwało na uwzględnienie, postanowiono jak w sentencji decyzji.

O prowadzonym postępowaniu w sprawie wydania nowej decyzji inwestor, właściciele i użytkownicy terenu położonego w sąsiedztwie, uznani jako strony oraz działająca z pełnomocnictwa rodzeństwa: Krzysztofa, Pawła i Joanny - matka, Pani Jolanta Duda zam. ul. M. Konopnickiej 23, 32-500 Chrzanów, zostali zawiadomieni na piśmie z dnia 23 lipca 2012 r. P. Krzysztof Duda i P. Paweł Duda wnieśli uwagi w piśmie z dnia 6 sierpnia 2012 r. nawiązujące do wcześniej złożonego odwołania.

W wyznaczonym terminie nie złożono formalnie żadnych innych uwag. Należy przy tym mieć na względzie fakt, iż decyzja o warunkach zabudowy jest tylko pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana przez Starostwo Powiatowe w Chrzanowie po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na

zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, parametry techniczne inwestycji oraz warunki, jakim winna odpowiadać inwestycja, w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz z przepisów odrębnych.

Na następnym etapie postępowania administracyjnego, tj. przed wydaniem pozwolenia na budowę inwestor winien przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z Rozporządzeniem 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.) oraz z przepisami odrębnymi.

Niniejsza decyzja 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:

- pierwszy warunek: „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;”

Sąsiednia działka nr 5159 o pow. 0,0790 ha zabudowana bud. nr 75 spełnia w/w warunek.

- drugi warunek: „teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - warunek jest spełniony. Dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio od strony Al. Henryka projektowanym zjazdem z dopuszczeniem zjazdu projektowanego od strony ul. Stara Huta, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę dróg gminnych w piśmie Referatu Dróg Urzędu Miejskiego, znak: RD.DK.5544 –184/10 z dnia 7 czerwca 2010 r.

- trzeci warunek: „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;” - w/w warunek jest spełniony:

Przedstawione przez inwestora wstępne warunki zaopatrzenia planowanej zabudowy w energię elektryczną przez TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Będzinie Rejon Dystrybucji Trzebinia-Siersza, w piśmie Nr znak: RD/6/RGR/LN/485/V/0430/10613 z dnia 26 września 2006 r.

Zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków nastąpi na warunkach określonych w piśmie RPWiK Sp. z o.o. w Chrzanowie z dnia 13 września 2006 r. nr TT-66-111-5787/06, w oparciu o istniejącą sieć wodociagową i kanalizacyjną.

- czwarty warunek: „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust 1;”

- w/w warunek jest spełniony:

Teren działki nr 3527/1 stanowi użytek oznaczony jako użytek „RV” jest gruntem położonym w granicach administracyjnych miasta i nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U./2004/Nr 121, poz. 1266 z późn. zmianami).

piąty warunek: „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; - w/w warunek jest spełniony, w decyzji uwzględniono odrębne przepisy dotyczące gospodarki przestrzennej:

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 56/2000 r., poz. 679 z późn. zmianami), nie ingeruje w zasoby leśne i zasady gospodarki leśnej.
3. W związku z tym, że realizacja inwestycji nie ma na celu podziału nieruchomości, a także innego gospodarowania nieruchomością wymienionego w art. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U./2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami), przepisy w/w ustawy nie zostaną naruszone.
4. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zmianami).
5. Inwestycja ta nie jest przedsięwzięciem, które mogłoby znacząco oddziaływać na środowisko w znaczeniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U./2008/Nr 25, poz. 150 z późn. zmianami).
6. Nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie ... Dz. U. Nr 199, poz. 1227)
7. 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.).
8. Inwestycja nie ingeruje także w stosunki wodno-prawne, postanowienia ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 145), nie mają zastosowania.
9. 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 z późn. zm.), lokalizacja i obiekt nie są objęte ochroną konserwatorską i archeologiczną.
10. Przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U./2011 Nr 163, poz. 981), nie zostały naruszone, ponieważ inwestycja jest poza obszarem oddziaływania górniczego i poza obszarem osuwania się mas

ziemnych jak również nie dotyczy innych działalności podlegających przepisom w/w ustawy

11. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U./2010/Nr 243, poz. 1623), każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże 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 odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze Starostą Powiatu Chrzanowskiego wyrażoną postanowieniem znak: OŚR.IX.SC – 754/280/2010 z dnia 15 czerwca 2010 r.,
- w zakresie melioracji wodnych z Małopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie, postanowieniem znak: UEK-OS-U-53-2307/10 z dnia 21 lipca 2010 r.,
- w odniesieniu do obszarów przyległych do drogi gminnej z zarządcą drogi Referatem Dróg tut. Urzędu, pismem znak: RD.DK.5544 –184/10 z dnia 7 czerwca 2010 r.,
- decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami, ponieważ brak jest odniesienia do terenu objętego inwestycją.

Pouczenie:

Z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Chrzanowie, Wydział Architektury 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. zm.), 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.

Decyzję przygotowała mgr inż. arch. Alfreda Gabrys, nr upr. urban. 1340/93 lista Okręgowej Izby Urbanistów w Katowicach nr KT-140

Załączniki:

- zał. nr 1 - część graficzna decyzji o warunkach zabudowy na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500
zał. nr 2 – wyniki analizy

Otrzymują:

1. Gmina Chrzanów, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, w/m
2. Strony wg wykazu - zał. nr 3 – w aktach sprawy
3. AiU a/a



Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Marek Kanik

Wobec niezastrzeżenia niniejszej decyzji
w czasie i trybie przewidzianym ustawą
decyzja stała się ostateczna.
Z dniem 26 listopada 2012 r.
i podlega wykonaniu.

Chrzanów, dnia 13. 02. 2013 r.



Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Marek Kanik

WYNIKI ANALIZY

Sporządzonej przez mgr inż. arch. Alfreda Gabryś, (nr upr. urban. 1340/93, wpis na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-140) w sierpniu 2012 r., do sprawy nr AU-7331/182-4/G/08 z wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku mieszkalno - usługowo - handlowego wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 3527/1 przy Al. Henryka w Chrzanowie

1. W ZAKRESIE WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
 - brak innych uwarunkowań poza określonymi przepisami prawa budowlanego i o drogach publicznych.
2. W ZAKRESIE STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA, KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI:
 - przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia warunki określone w przepisach szczególnych i zapewnia warunki dla obszaru oddziaływania w granicach posesji inwestora.
3. W ZAKRESIE KONTYNUACJI FUNKCJI, PARAMETRÓW, CECH I WSKAŹNIKÓW: KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - Funkcja** – mieszkaniowo-usługowa
 - Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki** - powierzchnia projektowanej zabudowy będzie mieć min. $104 + 105 \text{ m}^2$ (przy powierzchni działki 0,0541 ha, daje wskaźnik 19 %) a wraz z powierzchnią komunikacji wewnętrznej, parkingów i placyków utwardzonych nie przekroczy 85 % powierzchni terenu – 15% powierzchni oddziaływania będzie powierzchnią biologicznie czynną.
 - Linia zabudowy** - 9 m od krawędzi jezdni Al. Henryka
 - Szerokość elewacji frontowej** - 9 m
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** - nie przekroczy 9,0 m
 - Geometria dachu** (kął nachylenia wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) - dwuspadowy ze spadkiem głównych połaci 30÷45 stopni w stronę ulicy.
4. W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ:
 - dla wnioskowanego przedsięwzięcia są warunki dostępności komunikacyjnej.
5. W ZAKRESIE UZBROJENIA:
 - dla wnioskowanego przedsięwzięcia spełnione są warunki dotyczące zapewnienia dostawy mediów instalacji oraz urządzeń w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych.
6. W ZAKRESIE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE:
 - warunek możliwości przeznaczenia gruntów na cele inwestycji jest spełniony.
7. W ZAKRESIE ZGODNOŚCI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH Z ODRĘBNYMI PRZEPISAMI:
 - uwzględnić przepisy prawa: budowlanego, o drogach publicznych i warunki uzgodnień określonych w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z 2003 r. ze zm.).



Zap. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Marek Kanik

