

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, na wniosek pełnomocnika P. Iwony Faron, działającej w imieniu i na rzecz **Gminy Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów** z dnia 21 maja 2012 r., w sprawie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem 1-stanowiskowym wraz z infrastrukturą techniczną na obszarze działki nr 5170/1 przy ul. Kościuszki w Chrzanowie,

Burmistrz Miasta Chrzanowa ustala warunki zabudowy
w obszarze działki ozn. nr 5170/1, 5170/3 i 3546/325 jedn. ewid. Chrzanów – miasto, obręb Chrzanów dotyczące zmiany zagospodarowania terenu w związku z zamierzeniem inwestycyjnym obejmującym budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem jednostanowiskowym i infrastrukturą techniczną na działce nr 5170/1 z dojazdem poprzez działkę nr 3546/325 i dz. nr 5170/3 istniejącym zjazdem z drogi publicznej, gminnej ul. Kościuszki.

I. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren działki ozn. nr 5107/1 przeznaczony dla przedmiotowej inwestycji o powierzchni 0,0490 ha, jest niezabudowany, położony w tylnej części zwartej zabudowy o funkcji mieszkaniowej w centrum „Starego Miasta”. Działka posiada istniejący dostęp do drogi publicznej, gminnej ul. Kościuszki, poprzez ustanowioną służebność gruntową przejazdu i przechodu przez działkę nr 3546/325 oraz przez działkę gminną nr 5170/3. Teren dla projektowanej inwestycji posiada pełne uzbrojenie i dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w tym obszarze. Projektowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem jednostanowiskowym i infrastrukturą techniczną.

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

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład 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 ład 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. Gabaryty i forma architektoniczna budynku winna nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych.

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:

Linia zabudowy – nie dotyczy lokalizacji przedmiotowej inwestycji z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie oraz usytuowanie działki w dalszym rzędzie zabudowy w stosunku do ul. Kościuszki i ul. Grunwaldzkiej.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – powierzchnia projektowanej zabudowy kubaturowej dla budynku mieszkalnego wyniesie ok. 160,0 m², co stanowi ok. 33 %, powierzchni oddziaływania (0,0490 ha), a wraz z powierzchnią komunikacji wewnętrznej, placyków utwardzonych, nie przekroczy 60 % powierzchni terenu – 40 % terenu pozostanie powierzchnią biologicznie czynną.

Szerokość elewacji frontowej – elewacją frontową jest elewacja północno-zachodnia od strony drogi gminnej, ul. Kościuszki, a jej szerokość wyniesie do 10,0 m.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – wysokość budynku mieszkalnego nie przekroczy 9,0 m.

Geometria dachu (kąt nachylenia wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) – dach dwu lub wielospadowy o symetrycznych spadkach z nachyleniem połaci dachowych 30+45 stopni, 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, zastosowanie lukarn lub okien połaciowych dla doświetlenia pomieszczeń poddasza.

Pokrycie dachu - zalecane dachówki, dopuszczalne różne materiały stosowane w budownictwie.

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

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), 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 (art. 75).

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) istniejącą zielenią i drzewostan należy w maksymalnym stopniu chronić, usunięcie drzew lub krzewów (z wyjątkiem owocowych i drzew, których wiek nie przekracza 10 lat) z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem burmistrza (art. 83).

Teren przeznaczony dla inwestycji, ozn. „B” nie jest gruntem rolnym, jest położony w obszarze administracyjnym miasta i zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. /2004/ Nr 121, poz. 1266 ze zm.), może być przeznaczony na cele budowlane.

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 do kanalizacji, na własny teren nieutwardzony, do dołu chłonnego lub zbiornika retencyjnego.

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 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 56 z 2000 r., poz. 679 z późn. zm.).

Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U./2010/ Nr 102, poz. 651).

Na przedmiotowym terenie nie występują melioracje wodne. Inwestycja nie ingeruje w stosunki wodno-prawne, postanowienia ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. , poz. 145 z 9 lutego 2012 r.), 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

3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną jest możliwe zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia wydanym przez TAURON Dystrybucja S.A Oddział w Będzinie Rejon Dystrybucji Trzebinia-Siersza, pismo znak: OBD/6/ZM/LN/1032/5217/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 r.

3.2. Zaopatrzenie w wodę nastąpi zgodnie z wstępnym zapewnieniem w piśmie RPWiK Sp. z o.o. w Chrzanowie znak: TT-66-75-2677/12 z dnia 8 maja 2012 r.

3.3. Istniejący dostęp do drogi publicznej, gminnej ul. Kościuszki, poprzez istniejący zjazd i ustanowioną służebność gruntową przejazdu i przechodu przez działkę nr 3546/325 oraz przez działkę gminną nr 5170/3.

Odrębnego uzgodnienia wymaga wykonanie ewentualnych przyłączy z przebiegiem w pasie drogowym.

3.4. Odpady stałe „śmieci” gromadzić w kontenerach z okresowym wywozem na wysypisko śmieci.

3.5. Projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w zakresie przyłączy.

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.

5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

Inwestycja jest poza obszarem oddziaływania górniczego, nie polega na wykonywaniu prac geologicznych, wydobywaniu kopalin ze złóż ani też na prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie bez zbiornikowego magazynowania substancji oraz składowania odpadów z górotworu w związku z tym nie mają zastosowania do niej przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U./2011/ Nr 168, poz. 981).

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej 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 decyzję 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w przypadku braku planu, zmiana zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego w obszarze działki ozn. nr 5170/1 jedn. ewid. Chrzanów – miasto, obręb Chrzanów, dotycząca zmiany zagospodarowania terenu w związku z zamierzeniem inwestycyjnym obejmującym budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem jednostanowiskowym i infrastrukturą techniczną z istniejącym zjazdem z drogi publicznej, gminnej ul. Kościuszki, poprzez działkę nr 3546/325 oraz przez działkę nr 5170/3, zgodnie z wnioskiem pełnomocnika P. Iwony Faron, działającej w imieniu i na rzecz Gminy Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów z dnia 21 maja 2012 r., 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.

O wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostali powiadomieni właściciele sąsiadujących nieruchomości, uznani jako strony z pouczeniem o przysługującym prawie wniesienia wniosków i zastrzeżeń.

P. Dariusz Siewniak, ul. Kościuszki 19/3, 32-500 Chrzanów, w piśmie z dnia 13 sierpnia 2012 r., stwierdził, że nie wyraża zgody na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i między innymi prosi o wyjaśnienie służebności dojazdu do przedmiotowych działek jak również wnosi obawy uszkodzenia budynku w trakcie przejazdu ciężkich samochodów na teren budowy.

Powyższą sprawę wyjaśniono pismem Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami znak: GGN.6730.28.2012.ZN z dnia 21 sierpnia 2012 r.

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

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy została wydana, ponieważ dla inwestycji tej spełnione są wszystkie warunki określone w art. 61 w/w ustawy:

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa 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 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 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. zm.).
2. Inwestycja nie narusza także przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101/1991 r., poz. 444 z późn. zmianami), nie ingeruje w zasoby leśne i zasady gospodarki leśnej.
3. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 z późn. zmianami).
5. Inwestycja 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. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U./2010/Nr 213, poz. 1397).
6. Nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2008 /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. Inwestycja jest poza obszarem oddziaływania górnictwa, nie polega na wykonywaniu prac geologicznych, wydobywaniu kopalin ze złóż, ani też na prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie bez zbiornikowego magazynowania substancji oraz składowania odpadów z górotworu w związku z tym, nie mają zastosowania do niej przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U./2011/ Nr 163, poz. 981).
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:

- uzgodnienie ze Starostą Powiatu Chrzanowskiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, uważa się za dokonane w związku z upływem okresu 14 dni od dnia 12 czerwca 2012 r., t.j., doręczenia wystąpienia;
- decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami ponieważ brak jest odniesienia do terenu objętego inwestycją.

Pouczenie:

Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U./2010/Nr 243, poz. 1623), 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.

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

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

zał. nr 2 – wyniki analizy

Otrzymują:

1. Gmina Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów - Wydział GIGN
2. Strony wg wykazu - zał. nr 3 – w aktach sprawy
3. AiU a/a



Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU
[Signature]
mgr inż. arch. Marek Kanik



Wobec niezastrzeżenia niniejszej decyzji
w czasie i trybie przewidzianym ustawą
decyzja stała się ostateczna.
Z dnem 8 października 2012 r.
i podlega wykonaniu.
Chrzanów, dnia 16.10. 2012 r.

Z up. BURMISTRZA
NACZELNIK WYDZIAŁU
[Signature]
mgr inż. arch. Marek Kanik