2 Kuś
07.05.2021 [illegible]

**BURMISTRZ**
**Miasta Chrzanowa**

Nasz znak: PPG.6730.18.2021.DK

Chrzanów, dnia 6 maja 2021 r.

# DECYZJA NR 40/A/2021

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, art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Chrzanowa reprezentującego Gminę Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów, z dnia 8 lutego 2021 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym w bryłę budynku wraz z infrastrukturą techniczną, na działce ozn. nr 618 położonej w jedn. ewid. Chrzanów - miasto, obręb Kąty przy ul. Wyczółkowskiego Leona,

**Burmistrz Miasta Chrzanowa**
**ustala warunki zabudowy**

**w obszarze działki ozn. nr 618 położonej w jednostce ewidencyjnej Chrzanów - miasto, obręb Kąty, przy ul. Wyczółkowskiego Leona, dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym w bryłę budynku wraz z infrastrukturą techniczną,**
**na rzecz: Gminy Chrzanów, Al. Henryka 20, 32-500 Chrzanów.**

Działka ozn. nr 618 położona w jedn. ewid. Chrzanów-miasto, obręb Kąty, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.

**I. Rodzaj inwestycji.**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zgodnie z § 2 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).

**II. Wytyczne architektoniczne i lokalizacyjne.**

Na podstawie dokonanej analizy terenu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ), ustalono:

**1. Linia zabudowy** – 7,0 m od krawędzi jezdni, wg załącznika graficznego nr 1.
**2. Wielkość nowej powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki** – od 19,0 % do 25,0 % terenu objętego wnioskiem.
**3. Szerokość elewacji frontowej budynku** – (od strony drogi, ul. Wyczółkowskiego) – od 10,0 m do 12,0 m.
**4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – od 3,0 m do 5,5 m
**5. Geometria dachu (kąty nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)** – dach dwuspadowy lub wielospadowy o wysokości w kalenicy od 7,0 m do 8,5 m, z możliwością lukarn i naświetli, o nachyleniu głównych połaci dachowych od $35^0$ do $45^0$.
**6.** Na terenie działki należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

**III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**

1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zgodnie z ustawą z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2020 r., poz. 1219 z poźn. zm.):

- sposób zagospodarowania terenu powinny 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.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2009 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 z poźn. zm.), na terenie inwestycji utrzymać w maksymalnym stopniu istniejącą zieleń.
Zgodnie z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247), projektowane zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
Przedsięwzięcie nie jest realizowane na terenie obszaru natura 2000 oraz nie będzie oddziaływać na ten obszar.
Wszystkie roboty inwestycyjne muszą być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 z późn. zm.). Właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: KR.2.5.521.81.2021.AG z dnia 17 marca 2021 r., na obszarze planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych i grunty zmeliorowane, wobec których powinny być zastrzeżone dodatkowe warunki.
Należy spełnić warunki wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1439 z późn. zm.).
Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opieką nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 282 z późn. zm.), na nieruchomości objętej wnioskiem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub objęte gminną ewidencją zabytków.

2. W zakresie obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Dla inwestycji są określone warunki dostawy niezbędnych mediów, t.j.:

- zapewnienie włączenia do sieci wodociągowej - zgodnie z warunkami przyłączenia, znak: TT-670-0787-7246-20 z dnia 18 stycznia 2021 r. wydanymi przez Wodociągi Chrzanowskie Sp. z o.o., ul. Jagiellońska 8, 32-500 w Chrzanowie;
- odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami przyłączenia, znak: TT-670-0787-7246-20 z dnia 18 stycznia 2021 r. wydanymi przez Wodociągi Chrzanowskie Sp. z o.o.,

ul. Jagiellońska 8, 32-500 w Chrzanowie;

- zapewnienie włączenia do sieci energetycznej, wg oświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci z dnia 18 listopada 2020 r., wydanego przez Tauron Dystrybucja S.A.
- dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio z drogi gminnej, ul. Wyczółkowskiego - wg uzgodnienia z zarządcą drogi znak GKD-III.6730.16.2021 z dnia 15 marca 2021 r.

3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

Obszar Gminy Chrzanów położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 452 T 5-Chrzanów typu szczelinowo-krasowego, w obszarze wysokiej ochrony z uwagi na jego typ i możliwość pionowej migracji zanieczyszczeń. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r., Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 z późn. zm.), planowana inwestycja nie będzie miała jakiegokolwiek wpływu na zasoby wód podziemnych i pogorszenia ich jakości.

Teren inwestycji znajduje się w granicach terenu górniczego „Dąb". Zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 z późn. zm.), Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie, w drodze postanowienia znak: KRA.5121.86.2021.TS L.dz. 9657/04/2021 z dnia 1 kwietnia 2021 r., uzgodnił warunki zabudowy terenu dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, przy uwzględnieniu na kolejnych etapach przygotowania inwestycji następujących warunków geologiczno-górniczych:

- w przedmiotowym rejonie nie prowadzono i nie przewiduje się prowadzenia eksploatacji górniczej,
- możliwość występowania wstrząsów sejsmicznych pochodzenia górniczego o amplitudzie przyśpieszeń drgań do 160mm/s$^2$.

Na terenie inwestycji nie występuje zagrożenie osuwania się mas ziemnych.

**IV. Wytyczne projektowe i realizacyjne.**

Przy projektowaniu inwestycji należy zachować przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.).

Wody deszczowe z terenu inwestycji należy odprowadzać na teren właściciela posesji, nie powodując zmian stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

**V. Wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych 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 w dopływie światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, środków łączności, a także powodować uciążliwości i zakłócenia oraz zanieczyszczania powietrza, wody i gleby.

**Uzasadnienie.**

Obszar na którym planuje się inwestycje nie jest objęty żadnym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 61 ust.1ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), w przypadku braku planu wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, teren jest uzbrojony i posiada dostęp do drogi publicznej, oraz gdy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskana przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc w dniu 1 stycznia 2003 r. Ponadto decyzja o warunkach zabudowy musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

W dniu 8 lutego 2021 r. złożony został wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym w bryłę budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce ozn. nr 618 położonej w jedn. ewid. Chrzanów-miasto, obręb Kąty przy ul. Wyczółkowskiego Leona.

Zgodnie z dyspozycją art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
1) 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,
2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4) 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,
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
Przystępując do rozpatrzenia ww. sprawy, wykonano analizę terenu, na kopii mapy zasadniczej dostarczonej przez wnioskodawcę. Z przepisów ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588), wynika konieczność dokonania analizy urbanistyczno – architektonicznej sąsiedniej zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze analizowanym. Obszar analizowany zgodnie z ww. rozporządzeniem wyznacza się w promieniu nie mniejszym niż 3-krotna szerokość frontu działki, nie mniej niż 50 m. Za front działki przyjęto odcinek terenu inwestycyjnego przyległy do drogi. ul. Wyczółkowskiego Leona Tak wyznaczony obszar analizy z uwagi na jego zainwestowanie uznano za wystarczający dla określenia parametrów przyszłej rozbudowy.
Analizując warunki wydania decyzji określone w art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono:

- Teren inwestycji, na którym wnioskuje się o wydanie warunków zabudowy stanowi nieruchomość wolną od zabudowy tzw. lukę budowlaną. w zespole domków jednorodzinnych położonych w północno-zachodniej części miasta Chrzanów, położoną w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Wyczółkowskiego Leona. Nieruchomość ta, posiada powierzchnię 0,0499 ha oraz kształt kwadratu o szerokości frontu działki około 20,0 m od strony ul. Wyczółkowskiego Leona, z której planowany jest zjazd. Wzdłuż ul. Wyczółkowskiego Leona i ulic przyległych, występująca zabudowa posiada od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, dachy w większości dwuspadowe, o zróżnicowanej wysokosci od 7,5 m do 10.0 m. Analizując charakter zabudowy w terenie wyznaczonym do analizy, stwierdza się, że proponowane zamierzenie polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego nawiązuje do charakteru zabudowy w terenie objętym analizą i jest zgodne z funkcją terenu – tj. funkcją mieszkaniowa. Powyższe spełnia warunek zapisany w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Teren ma dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony – planowanym zjazdem z ul. Wyczółkowskiego Leona.
- Teren posiada zapewnienie dostawy mediów – warunek spełniony – inwestor przedłożył zapewnienia dotyczące dostawy mediów.
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - warunek spełniony. Działa inwestycyjna ozn. nr 618 stanowi teren oznaczony w rejestrze gruntów PsIV i nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony.

Analizując przepisy odrębne ustalono:

- Inwestycja nie narusza postanowień ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1161 z późn. zm.).

- W związku z tym, że realizacja inwestycji odbywać się będzie w całości na gruncie prywatnym, a inwestor nie ma na celu podziału nieruchomości, scalania i podziału, pierwokupu, a także innego gospodarowania nieruchomością wymienionego w art. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) – przepisy ww. ustawy nie zostaną naruszone.
- Inwestycja nie dotyczy przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.470 z późn. zm.).
- Inwestycja nie jest przedsięwzięciem, które mogłoby znacząco oddziaływać na środowisko w znaczeniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.), w związku z tym przepisy ustawy także nie mają odniesienia do przedmiotowego zamierzenia.
- Przedmiotowa inwestycja nie dotyczy zasobów przyrody o jakich wspomina ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 z późn. zm.).
- Inwestycja nie ingeruje także w stosunki wodno-prawne, postanowienia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624), nie zostaną naruszone.
- Inwestycja nie podlega przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 282 z późn. zm.).
- Inwestycja nie polega na wykonywaniu prac geologicznych, wydobywaniu kopalin ze złóż, ani także na prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie bezzbiornikowego magazynowania substancji oraz składowania odpadów z górotworu, dlatego nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 z późn. zm.).
- Inwestycja nie narusza przepisów 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247).
- Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Inwestycja nie naruszy także art. 5 ww. ustawy.

Wobec powyższego wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż łącznie spełnione są warunki wynikające z art. 61 ust. 1 uopizp.

Niniejsza decyzja, zgodnie z art. 3 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskała uzgodnienia:

- w zakresie ochrony terenów udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych z Geologiem Województwa Małopolskiego, uważa się za dokonane w związku z upływem okresu 14 dni od dnia 17 marca 2021 r., tj.: doręczenia wystąpienia;
- w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze Starostą Powiatu Chrzanowskiego uważa się za dokonane w związku z upływem okresu 14 dni od dnia 11 marca 2021 r., tj.: doręczenia wystąpienia;
- w zakresie ochrony obszarów przyległych do pasa drogowego z zarządcą drogi ul. Wyczółkowskiego Leona, pismem znak: GKD-III.6730.16.2021 z dnia 15 marca 2021 r.;
- w zakresie do terenów górniczych z Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Krakowie w drodze postanowienia, znak: KRA.5121.86.2021.TS z dnia 1 kwietnia 2021 r.

Decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ lokalizacja inwestycji nie ma odniesienia do obszarów wyszczególnionych w pozostałych punktach od 1 do 14.

Podczas postępowania administracyjnego zainteresowane strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

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:

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

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
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.
Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.), rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy, Polskimi Normami i przepisami szczególnymi, a następnie należy wystąpić ze stosownym wnioskiem do Starostwa Powiatowego w Chrzanowie.
Na niniejszą decyzję służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie za pośrednictwem niniejszego organu, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
Każda ze stron może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi wykonawczemu Gminy. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia przez ostatnią ze stron, decyzja staje się prawomocna i wykonalna.

Załączniki:
zał. nr 1 - część graficzna decyzji o warunkach zabudowy na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000
zał. nr 2 - wyniki analizy

BURMISTRZ MIASTA CHRZANOWA

Z upoważnienia Burmistrza
DYREKTOR
Wydziału Planowania Przestrzennego
i Gospodarki
Edyta Kaszuba

Zaświadczenie
na podstawie art. 21? § ... postępowania administracyjnego
zaświadczam, że wobec niewniesienia odwołania/zażalenia
od niniejszej decyzji/niniejszego postanowienia w czasie
i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona/ono
ostateczna/ostateczne z dniem 27.05.21 podlega wykonaniu.
Chrzanów, dnia 16.7.21 Podpis

Z upoważnienia Burmistrza
DYREKTOR
Wydziału Planowania Przestrzennego
i Gospodarki
Edyta Kaszuba

BURMISTRZ MIASTA CHRZANOWA

Otrzymują:
1. Gmina Chrzanów
2. Agnieszka Duda
3. Barbara Markitani
4. Leszek Wesołowski
5. Barbara Wesołowska
6. Marek Toczek
7. Renata Toczek
8. Maria Wątor
9. Stanisław Ryba
10. Beata Ryba
11. aa.

Do wiadomości:
Starosta Powiatu Chrzanowskiego

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz 1564 z późn. zm.), inwestycja zwolniona jest z opłaty skarbowej.

Nr kanc.:PODGiK.6621.8.6686.2020

Województwo: małopolskie
Powiat: chrzanowski
Jednostka ewidencyjna: 120303_4, Chrzanów - miasto
Obręb: 0003, Kąty

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Nazwa materiału zasobu

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Data wykonania kopii

Imię, nazwisko, przeprowadzenie reprezentujące kopię

STAROSTA CHRZANOWSKI

MAPA ZASADNICZA

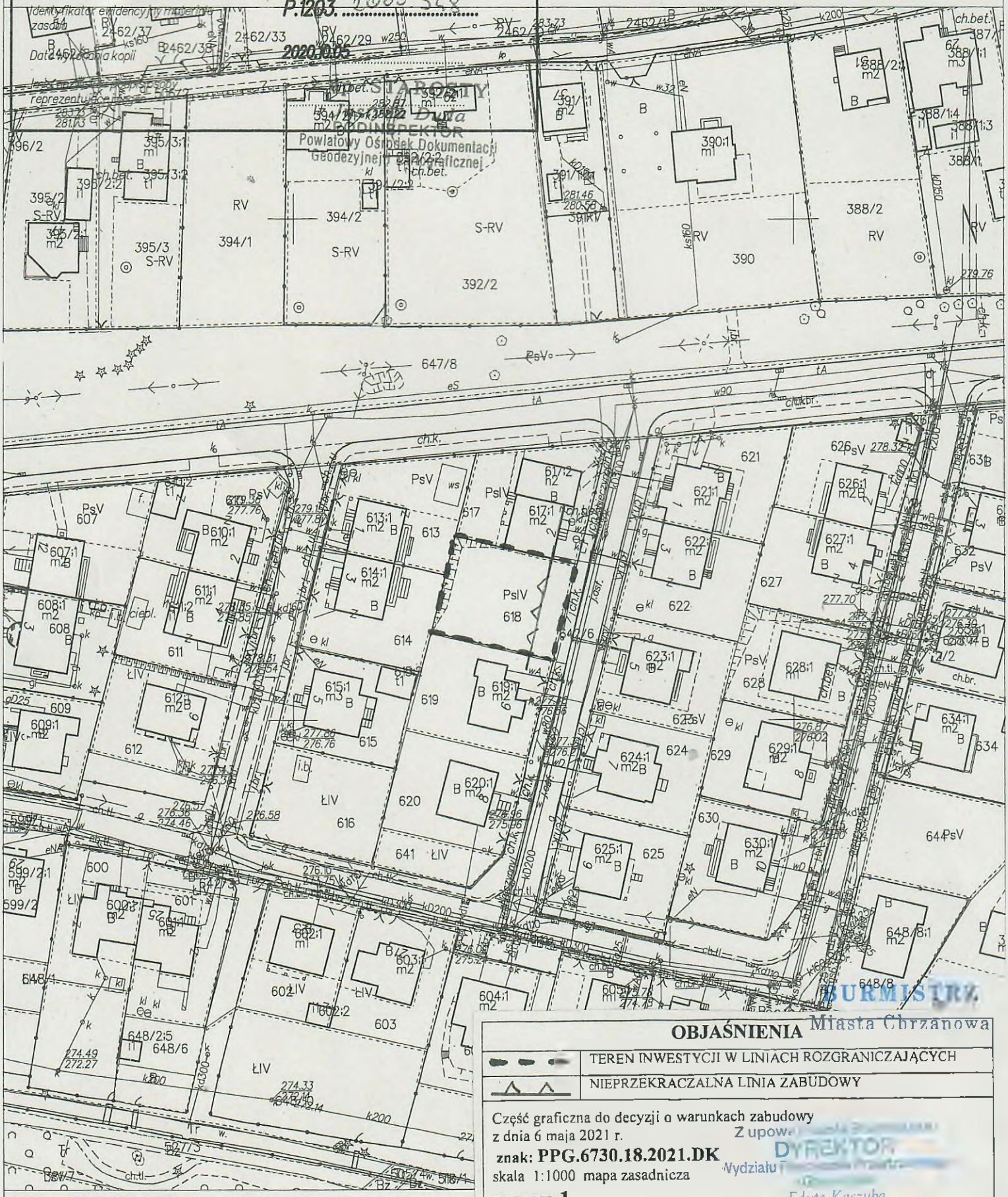
P.1203. 2000 54X

2020.10.05

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:1000

STAROSTY
Jerzy Duda
PODINSPEKTOR
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej




BURMISTRZ
Miasta Chrzanowa

| OBJAŚNIENIA | |
|---|---|
| | TEREN INWESTYCJI W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH |
| | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |

Część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy
z dnia 6 maja 2021 r.
znak: **PPG.6730.18.2021.DK**
skala 1:1000 mapa zasadnicza

Z upoważnienia Prezydenta Miasta
DYREKTOR
Wydziału Planowania Przestrzennego
Edyta Kaszuba

**ZAŁ. NR 1**

Chrzanów, dn. 05.10.2020

**B U R M I S T R Z**
**Miasta Chrzanowa**

Załącznik nr 2
do decyzji znak: PPG.6730.18.2021.DK

**WYNIKI ANALIZY TERENU**

Funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz.1588).
**Inwestycja:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem wbudowanym w bryłę budynku wraz z infrastrukturą techniczną na działce ozn. nr 618 położonej w jedn. ewid. Chrzanów-miasto, obręb Kąty przy ul. Wyczółkowskiego Leona.

**Obszar analizowany:** działka ozn nr 618 położona w Chrzanowie przy ul. Wyczółkowskiego Leona w liniach rozgraniczających - wraz z działkami przyległymi, wg załącznika graficznego analizy.
Do analizy wyznaczono teren zakreślony wokół działek inwestycyjnych w promieniu o długości 3-krotnej szerokość frontu terenu inwestycji od ul. Wyczółkowskiego Leona – tj. w odległości 60,0 m.

Analizując sposób zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym oraz charakterystykę istniejącej zabudowy ustalono:

**1. Linia zabudowy**

Zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz.1588) który określa: "Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. (...). W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami."
Z uwagi na powyższe, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na przedłużeniu linii istniejącej zabudowy budynku położonego na działce ozn. nr 617, tj. około 7,0 m od krawędzi jezdni, ul. Wyczółkowskiego Leona - wg zał. graficznego nr 1.

**2. Wielkość powierzchni nowej zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki**

Zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz.1588):
"Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której owa w § 3 ust.1." Średnia w terenie analizowanym wynosi 25,0 %. Planowana zabudowa od 99,0 $m^2$ do 120,0 $m^2$, co stanowi od 19,8 % do 24,0 % powierzchni terenu inwestycji. Z uwagi na wyliczoną średnią w terenie oraz wniosek, ustalono wskaźnik nowej zabudowy kubaturowej od 19,0 % do 25,0 % terenu objętego wnioskiem.

**3. Szerokość elewacji frontowej**

Zgodnie z wytycznymi § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych zabudowy istniejącej,

z tolerancją do 20,0 %. Średnia w terenie dla budynków mieszkalnych wynosi 11,8 m. Wnioskuje się o budowę budynku o szerokości elewacji od 10,0 m do 12,0 m. Biorąc pod uwagę średnią w terenie analizowanym, ustala się szerokość elewacji frontowej budynku, tj. elewacji od strony ul. Wyczółkowskiego Leona od 10,0 m do 12,0 m.

**4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

Zgodnie z przepisem § 7. 1. Ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Średnia w terenie dla budynków wynosi 5,4 m. Dla projektowanego budynku mieszkalnego ustalono wysokość okapu lub gzymsu elewacji frontowej od 3,0 m do 5,5 m.

**5. Geometria dachu (kąty nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)**

Średnia w terenie wynosi 8,2 m. Dla projektowanego budynku mieszkalnego ustalono dach dwuspadowy lub wielospadowy o wysokości w kalenicy od 7,0 m do 8,5 m, z możliwością lukarn i naświetli, o nachyleniu głównych połaci dachowych od $35^0$ do $45^0$.

Z upoważnienia Burmistrza
DYREKTOR
Wydziału Planowania Przestrzennego
i Gospodarki
Edyta Kaszuba