Nieruchomość w Chrzanowie przy drodze wojewódzkiej nr 933 w woj. małopolskim

OPERAT URBANISTYCZNY

I. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest teren składający się z dwóch działek ewidencyjnych o numerach 1155/16 i 1155/17, o łącznej powierzchni 5,1836ha, położny w Chrzanowie (woj. małopolskie) przy drodze wojewódzkiej nr 933 (ul. Kroczymiech).

Tab. 1. Dane nieruchomości na podstawie ksiąg wieczystych

Forma władania: właśność

Obręb	Numer działki	Opis użytków	Oznaczenie użytków	Powierzchnia działki w ha
0001 Chrzanów-miasto	1155/16	Grunty rolne	R	1,9486
	1155/17	Grunty rolne zabudowane	BR	3,2352

II. CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI OSADNICZEJ

Chrzanów – około 40-tysięczne miasto, leży na południu Polski, w województwie małopolskim, pomiędzy Katowicami, a Krakowem, na pograniczu Wyżyny Śląskiej i Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, nad rzeką Chechło. Pod względem walorów przyrodniczych i krajobrazowych położenie miasta jest atrakcyjne, ponieważ gmina Chrzanów w jednej trzeciej pokryta jest lasami i **niemal 40% terytorium gminy stanowią obszary cenne przyrodniczo**. Szczególnie malownicze są wysokie wzgórza z lessowymi wąwozami w rejonie miejscowości Pogorzyce i Płaza

oraz dolina Płazanki, które charakterem przypominają górskie uzdrowiska.

Chrzanów ma także **bardzo dobrą dostępność komunikacyjną.** Przez północną część miasta przebiega **autostrada A-4 Kraków – Katowice**, która węzłami Chrzanów I i Chrzanów II połączona jest z drogą krajową nr 79 z Krakowa do Katowic oraz z drogą wojewódzką nr 933 w kierunku Oświęcimia. **Linia kolejowa** łączy Chrzanów z ważnymi węzłami, w tym z położonym 5 km od Chrzanowa węzłem w Trzebini, na szlaku kolejowym Wschód-Zachód, prowadzącym z Ukrainy przez Rzeszów, Kraków, Katowice, Wrocław do Berlina. Na południe natomiast – przez Oświęcim, Czechowice-Dziedzice i Zebrzydowice prowadzi szlak kolei wiedeńskiej w kierunku Budapesztu i Wiednia.

Stosunkowo blisko, bo w odległości 31km od Chrzanowa znajduje się **Międzynarodowy Port Lotniczy w Krakowie-Balicach**, a w odległości 65km położony jest drugi **Międzynarodowy Port Lotniczy – „Katowice" w Pyrzowicach**.

Jeśli chodzi o **biznes** w Chrzanowie, to na terenie miasta działają między innymi takie przedsiębiorstwa jak: Kopalnia i prażalnia dolomitu „Żelatowa", zakład Hydro Extrusion Poland sp. z o.o. należący do norweskiego koncernu Hydro, produkujący ponad 23 000 ton profili aluminiowych rocznie, fabryka akcesoriów samochodowych Valeo, Ocynkownia Śląsk należąca do niemieckiej grupy Seppeler. W Chrzanowie działa również galeria handlowa Max, która mieści 60 sklepów (łącznie: 13 500 m kw. powierzchni handlowej). Na terenie miasta funkcjonują także sklepy wielu spożywczych sieci handlowych, takie jak: Lidl, Biedronka, Kaufland, Netto, Tesco.

III. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem opracowania znajduje się przy wjeździe do miasta z kierunku Oświęcimia, po prawej stronie drogi wojewódzkiej nr 933. Jest to obszar **osiedla Stara Huta**. Od strony zachodniej działki graniczą z pasem drogowym drogi

wojewódzkiej nr 933. W pasie tym, równolegle do drogi wojewódzkiej, przebiega również droga wewnetrzna zapewniająca dostęp do działek. Po stronie południowej i wschodniej teren sąsiaduje z rozległymi obszarami leśnymi, a od strony północnej znajduje się polana w niewielkim stopniu zadrzewiona oraz jedna działka z domem mieszkalnym jednorodzinnym.

Teren omawianych działek w rzucie ma kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach około 150m x 280m z podłużną odnogą w kierunku wschodnim o wymiarach około 36m x 190m. We frontowej części działki nr 1155/17 znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy około 90m kw. w złym stanie technicznym oraz pozostałości zabudowy gospodarczej.

Ukształtowanie terenu w znacznej części jest płaskie z nachyleniem w kierunku zachodnim. Maksymalna różnica wysokości wynosi około 4,5m. We wschodniej części terenu znajduje się owalne zagłębienie o powierzchni około 2000m kw., głębokie na około 3 – 4m. Nieruchomość porastają liczne grupy drzew. Wschodnia część wąskiego pasa terenu jest dość gęsto zadrzewiona.

Istniejący budynek i zieleń na terenie nieruchomości











Okazy przyrody w otoczeniu nieruchomości











IV. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej (ul. Kroczymiech), która jest drogą wojewódzką nr 933. Dostęp ten odbywa się poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną w pasie drogowym drogi wojewódzkiej. Zjazd z drogi wojewódzkiej na drogę wewnętrzną znajduje się tuż przed wjazdem na wiadukt jadąc z kierunku

Oświęcimia. Odległość od nieruchomości do centrum Chrzanowa wynosi 5km, a do węzła autostrady A2 około 7km.
W lutym 2020r. została wydana decyzja o zezwoleniu na lokalizację zjazdu (o parametrach zjazdu indywidualnego) na działkę nr 1155/16.

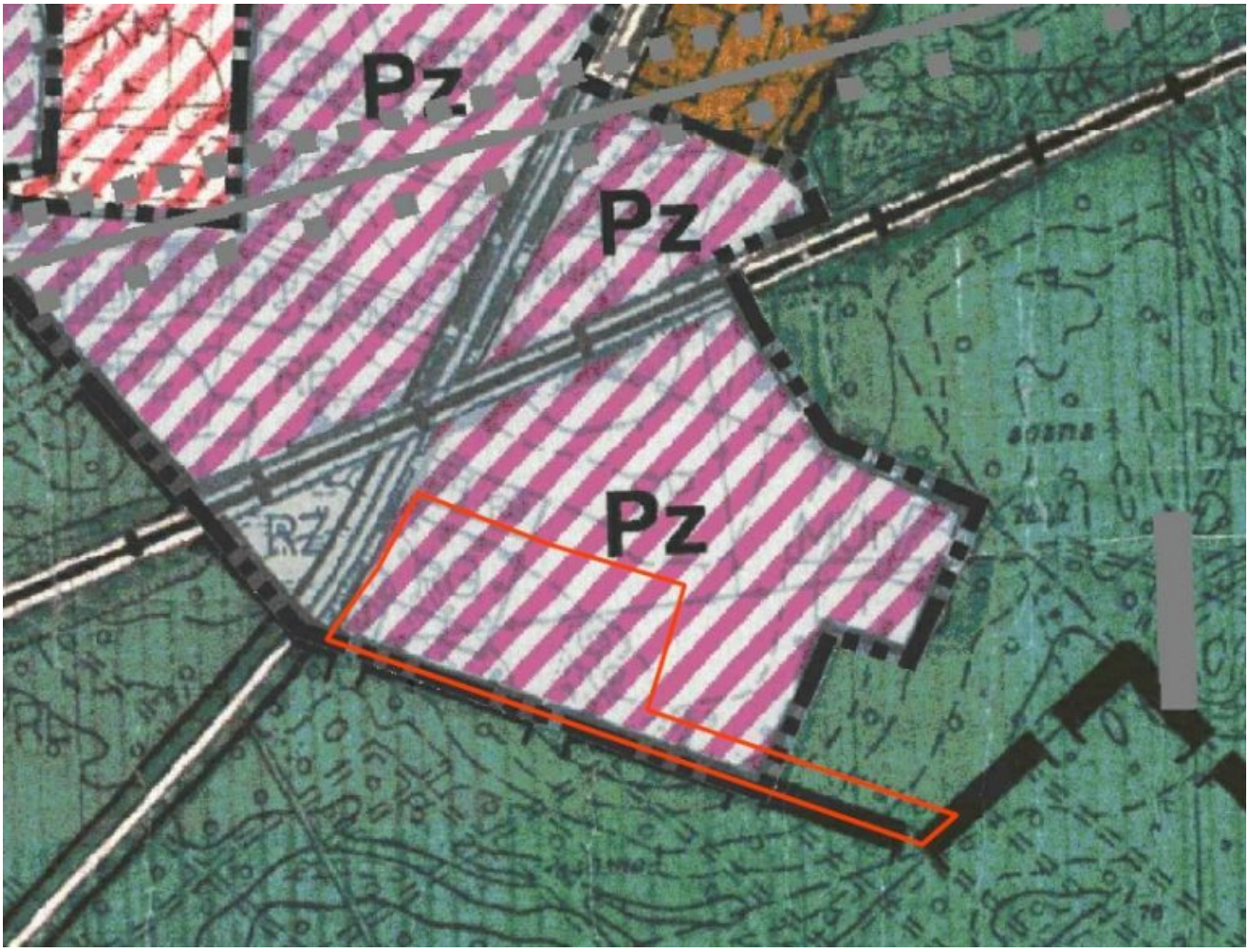
V. SYTUACJA PLANISTYCZNA

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta Chrzanów obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – tekst jednolity uchwalony 30 października 2012r. uchwałą nr XXV/294/2012. Przeważająca część przedmiotowej nieruchomości znajduje się w strefie oznaczonej w studium symbolem Pz, w której wyznaczono kierunki zagospodarowania zdefiniowane jako **tereny przemysłu, baz, składów i innych obiektów do sukcesywnej zmiany profilu działalności.** Stosunkowo niewielki fragment działki 1155/17, o powierzchni około 5000m kw. znajduje się na obszarze oznaczonym w studium jako teren leśny.

Zapisy studium są wiążące dla władz miasta podczas opracowywania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które powinny być zgodne z ustaleniami studium. Wymóg zgodności ze studium nie odnosi się natomiast do decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku poniżej pokazano obrys nieruchomości na fragmencie załącznika do Studium przedstawiającego kierunki zagospodarowania terenu.



2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

VI. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się następująca infrastruktura techniczna:

– sieć wodociągowa,
– sieć kanalizacji sanitarnej,
– sieć elektroenergetyczna,
– sieć telekomunikacyjna.

W styczniu 2020r. gestor sieci wod-kan – spółka Wodociągi

Chrzanowskie Sp. z o.o. wydała warunki techniczne przyłączenia czterech budynków jednorodzinnych na działce 1155/16 i czterech budynków jednorodzinnych na działce 1155/17 do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Wydane są także zapewnienia dostawy energii elektrycznej od gestora sieci elektroenergetycznej TAURON Dystrybucja.

Warunki techniczne i zapewnienia do pobrania na końcu operatu.

VII. FORMY OCHRONY PRZYRODY

Teren przedmiotowych działek znajduje się poza obszarami, na których zostały ustanowione formy ochrony przyrody. W związku z tym na omawianych działkach nie obowiązują ograniczenia związane z formami ochrony przyrody. Najbliżej położonym obszarem chronionym jest Tenczyński Park Krajobrazowy. Najbliższe granice otuliny tego obszaru znajdują się w odległości około 1,5km od omawianej nieruchomości.

VIII. FORMY OCHRONY ZABYTKÓW

Nieruchomość znajduje się poza oznaczonymi w Studium strefami ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

IX. TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 868):

obszarem górniczym *jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji;*

terenem górniczym *jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.*

Działki będące przedmiotem niniejszego opracowania znajdują się w granicach wyznaczonego obszaru górniczego i terenu górniczego. Dane identyfikujące obszar i teren górniczy są następujące:

ID obszaru: 137548
ID terenu: 137549
Nazwa obszaru / terenu: Dąb
Rodzaj kopaliny: węgle kamienne
Status obszaru górniczego: aktualny
Numery w rejestrze: obszar górniczy: 1/1/154/b, teren górniczy: 1/1/154/a,b
Data wyznaczenia: 2018-07-13
Data ważności koncesji: 2063-12-31
Nadzór OUG: Okręgowy Urząd Górniczy Katowice
Decyzja wyznaczająca: 2/2018
Wydawca decyzji wyznaczającej: Ministerstwo Środowiska

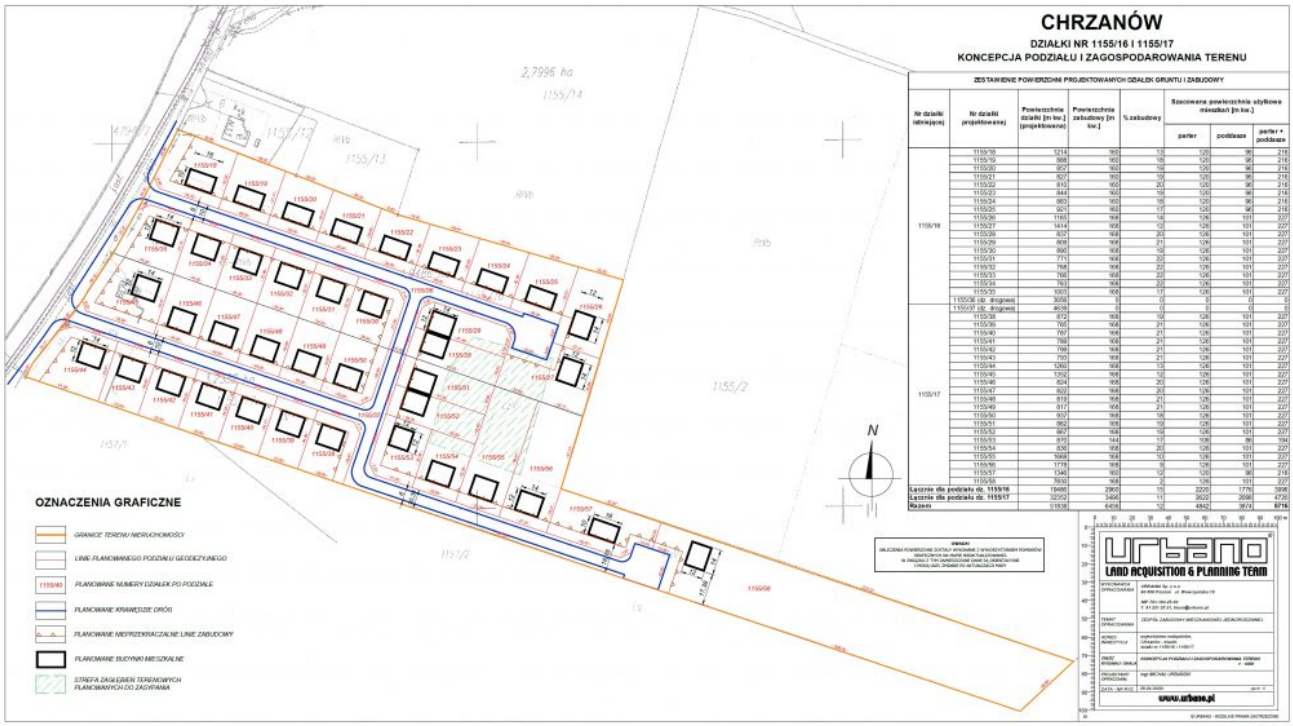
Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) w odniesieniu do terenów górniczych decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaje się po uzgodnieniu właściwym organem nadzoru górniczego.

X. KONCEPCJA PODZIAŁU I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Charakter nieruchomości pozwala przyjąć założenie, że istnieją **korzystne warunki dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej**. Nieruchomość znajduje się w granicach miasta, a jednocześnie w okolicy o wysokich walorach krajobrazowych. Istniejąca w otoczeniu infrastruktura techniczna umożliwia zapewnienie uzbrojenia terenu. Ukształtowanie terenu jest płaskie, zatem pod warunkiem stwierdzenia odpowiednich parametrów geotechnicznych, nieruchomość nadaje się do zabudowy.

Opracowana koncepcja zagospodarowania zakłada możliwość realizacji **zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dwóch etapach** – pierwszy na terenie działki nr 1155/16, drugi na terenie działki 1155/17. W koncepcji zaproponowano

możliwość docelowego podziału całego terenu na **39 działek budowlanych** i dwie działki drogowe w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Łącznie zaplanowano realizację **39 budynków jednorodzinnych**, w tym 35 w zabudowie wolno stojącej i 4 w zabudowie bliźniaczej. Przyjęto powierzchnię zabudowy wynoszącą od 144 do 168 m kw. na jeden budynek. Założono, że budynki mogą mieć jedną lub dwie kondygnacje, dachy strome, a w budynkach zaprojektuje się po jednym lub po dwa lokale mieszkalne, przy czym powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) w jednym budynku będzie wynosiła od około 120m kw. do około 227m kw., w zależności od wielkości działki i zaprojektowanego typu budynku i liczby kondygnacji. Łącznie w obu etapach można zaplanować maksymalnie około 8700m kw. PUM, z czego niecałe 4000m kw. w pierwszym i około 4700m kw. w drugim etapie.



Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalić w drodze decyzji administracyjnej. **W pierwszym etapie** proponuje się uzyskanie warunków zabudowy, a następnie

pozwoleń na budowę **18 budynków** na terenie działki 1155/16, której powierzchnia wynosi 1,9486ha. **Drugi etap** zgodnie z koncepcją obejmuje budowę **21 budynków** na działce 1155/17, której powierzchnia wynosi 3,2352ha. Etap ten, ze względu na przekroczenie 2ha powierzchni terenu podlegającego przekształceniu w wyniku realizacji przedsięwzięcia, **będzie wymagał uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia**, przed wystąpieniem o ustalenie warunków zabudowy.

XI. WNIOSKI

1) Omawiany teren ma stosunkowo wysoki potencjał inwestycyjny, który wynika z położenia w granicach Chrzanowa – prawie 40-tysięcznego miasta o bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej.

2) W obowiązującym Studium dla obszaru, na którym znajduje się omawiana nieruchomość wyznaczono kierunki zagospodarowania zdefiniowane m.in. jako tereny przemysłu, baz, składów.

3) Zagospodarowanie terenu zgodnie z kierunkami określonymi w Studium byłoby możliwe np. w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu i pod warunkiem dostosowania parametrów drogi wewnętrznej do wymagań transportu ciężarowego.

4) Teren nieruchomości znajduje się poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w takiej sytuacji określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu może nastąpić w drodze decyzji administracyjnej.

5) W przypadku zamiaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczałby teren na cele inne niż określone w Studium, należałoby najpierw przeprowadzić zmianę Studium.

6) Cechy nieruchomości, takie jak położenie w granicach miasta, ukształtowanie terenu, wysokie walory środowiska

przyrodniczego w otoczeniu dają sprzyjające warunki dla zabudowy mieszkaniowej.

7) Z opracowanej koncepcji zagospodarowania i podziału działek nr 1155/16 i 1155/17 wynika, że na ich terenie można zaplanować zespół 39 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

8) Szacuje się, że przy zagospodarowaniu zgodnie z koncepcją można uzyskać około 8700m kw. powierzchni użytkowej mieszkań PUM, której dokładna wielkość będzie zależała od typu i parametrów zabudowy jakie byłyby ustalone w decyzjach o warunkach zabudowy.

XII. KONTAKT W SPRAWIE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

e-mail: kontakt@komadg.pl
tel.: 608 716 702

Do pobrania w PDF:

⇓ koncepcja podziału działek
⇓ koncepcja zagospodarowania terenu
⇓ warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej – dz. 1155/16
⇓ warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej – dz. 1155/17
⇓ warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacyjnej – dz. 1155/16
⇓ zapewnienie dostawy energii elektrycznej – dz. 1155/16
⇓ zapewnienie dostawy energii elektrycznej – dz. 1155/17