

74 kus'  
16.08.2021  
[Signature]

**BURMISTRZ**  
**Miasta Chrzanowa**

Nasz znak: PGG.6730.91.2021.IW

Chrzanów, dnia 16 sierpnia 2021 r.

**DECYZJA NR 80/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. 741z późn. zm.), 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 2021 r., poz. 735), na wniosek Gminy Chrzanów, Aleja Henryka 20, 32-500 Chrzanów z dnia 22 czerwca 2021 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy w obszarze działki ozn. nr 732/1109 położonej w jednostce ewidencyjnej Chrzanów – miasto, obręb Kościelec przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne, wolnostojącego z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi do obsługi ww. budynku,

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

**w obszarze działki ozn. nr 732/1109 położonej w jednostce ewidencyjnej Chrzanów – miasto, obręb Kościelec przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne, wolnostojącego z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi do obsługi ww. budynku,**  
**na rzecz: Gminy Chrzanów, Aleja Henryka 20, 32-500 Chrzanów.**

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.

**1. Rodzaj inwestycji.**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wyszczególnionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), a tym samym jego realizacja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren inwestycji obejmuje działkę ozn. nr 732/1109 położoną w jednostce ewidencyjnej Chrzanów – miasto, obręb Kościelec, o powierzchni 0,0693 ha i nie jest zabudowany. Od strony północno-wschodniej na odcinku ok. 20 m przylega do pasa drogi publicznej ul. Marii Skłodowskiej-Curie. Działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane, 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.

Teren objęty wnioskiem posiada zapewnioną dostawę mediów oraz dostęp do gminnej drogi publicznej, ulicy Marii Skłodowskiej-Curie w Chrzanowie.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego z możliwością wbudowania garażu jednostanowiskowego wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi do obsługi ww. budynku.

## **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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), zobowiązującego do uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektoniczno-krajobrazowych, ustala się obowiązek podniesienia walorów estetycznych, dostosowania i wkomponowania projektowanej bryły budynku w harmonii z otoczeniem.

1.2 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), po dokonaniu analizy ustala się:

**Linia zabudowy** – działka inwestycyjna ozn. nr 732/1109 położona jest w pierwszej linii zabudowy w stosunku do ul. Marii Skłodowskiej-Curie. Ustala się obowiązującą linię zabudowy od krawędzi jezdni ulicy Marii Skłodowskiej-Curie, na przedłużeniu linii zabudowy budynków zlokalizowanych na działkach sąsiadujących ozn. nr 732/634, 732/945, zgodnie z załącznikiem nr 1.

**Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji** - ustala się, że powierzchnia planowanej zabudowy wyniesie od 100,0 m<sup>2</sup> do 120,0 m<sup>2</sup>, co daje wskaźnik od 14,43 % do 17,31 % dla terenu inwestycji (0,0693 ha), a wraz z powierzchnią komunikacji wewnętrznej, miejsc utwardzonych nie przekroczy 35,0 % powierzchni terenu, min. 65,0 % terenu pozostanie powierzchnią biologicznie czynną.

**Szerokość elewacji frontowej** - ustala się, że szerokość elewacji frontowej od strony ul. Marii Skłodowskiej-Curie wyniesie od 8,0 m do 12,0 m.

**Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – ustala się wysokość od 3,0 m do 5,0 m, a w przypadku lokalizacji budynku ścianą szczytową do drogi, z której następuje zjazd na działkę - do wysokości budynku 6,9 m 9,0 m.

**Geometrię dachu (kąty nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)** - ustala się, dach o kształcie dwuspadowym i kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem mniejszego nachylenia połaci (w tym daszków płaskich) na lukarnach, przybudówkach i podcieniach.

1.3 Przedmiotową inwestycję należy zaprojektować, budować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej, a w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 12 kwietnia 2002 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- w zakresie zachowania wymaganych odległości od granic działki i obiektów sąsiadujących,
- 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 w przypadku braku możliwości ich odbioru.



## 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.), sposób zagospodarowania terenu powinien w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych.
- 2.2. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
- 2.3. Teren inwestycji, zgodnie z mapą klasyfikacyjną i wypisem z rejestru gruntów stanowi użytek oznaczony w rejestrze ewidencji gruntów jako „RIVb”, jest gruntem położonym w obrębie administracyjnym miasta i przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326), nie mają zastosowania.
- 2.4. Wnioskowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2.5. Przedsięwzięcie nie jest realizowane na terenie obszaru Natura 2000 oraz nie będzie oddziaływać na ten obszar.
- 2.6. Wszystkie roboty inwestycyjne muszą być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.). Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: KR.2.5.521.151.2021.AS z dnia 30 lipca 2021 r., na obszarze planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych i grunty zmeliorowane, wobec których powinny być zastrzeżone dodatkowe warunki.
- 2.7. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opieką nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm.), na przedmiotowej nieruchomości nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie.

## 3. w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 3.1. Dla inwestycji są określone warunki dostawy niezbędnych mediów, tj. w energię elektryczną zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej z dnia 20 maja 2021 r., wydanym przez TAURON Dystrybucja S.A.
- 3.2. Zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków zgodnie z warunkami przyłączenia, znak: znak: TT-670-0460-4466-21 z dnia 31.05.2021r., wydanymi przez Wodociągi Chrzanowskie Spółka z o.o. w Chrzanowie.
- 3.2 Dostęp do drogi publicznej, ulicy Marii Skłodowskiej-Curie projektowanym zjazdem, zgodnie z opinią Referatu Dróg Urzędu Miejskiego w Chrzanowie, znak: GKD-III.6730.61.2021 z dnia 22 lipca 2021 r. Na lokalizację projektowanego zjazdu należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej.
- 3.3 Należy spełnić warunki wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 3 września 1996 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 888), odpady stałe „śmieci” gromadzić w kontenerach z okresowym wywozem przez firmy specjalistyczne.

## 4. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

- 4.1. 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 2021 r., poz. 1420), planowana inwestycja nie będzie miała jakiegokolwiek wpływu na zasoby wód podziemnych i pogorszenia ich jakości. Teren inwestycji położony jest poza obszarem udokumentowanych złóż surowców.
- 4.2. Teren inwestycji położony jest poza obszarem oddziaływania górniczego, nie polega na wykonywaniu prac geologicznych, wydobywaniu kopalin ze złóż ani też na prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie bezzbiornikowego magazynowania substancji oraz



składowania odpadów z górotworu, w związku z tym nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r., Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1420).

4.3. Na terenie inwestycji nie występuje zagrożenie osuwania się mas ziemnych.

#### 5. 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.

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji, tj. nr 1 - na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

#### **Uzasadnienie.**

W dniu 22 czerwca 2021 r., został złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy przez Gminę Chrzanów, Aleja Henryka 20, 32-500 Chrzanów, w obszarze działki ozn. nr 732/1109 położonej w jednostce ewidencyjnej Chrzanów – miasto, obręb Kościelec przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi do obsługi ww. budynku.

Obszar, na którym planuje się inwestycje nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ust. 1, art. 52, art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu, zmiana zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje, o czym mowa w art. 4 ust. 2 ww. ustawy, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowe zamierzenie nie jest inwestycją o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, która stanowiłaby realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.). W związku z powyższym sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla przedmiotowego przedsięwzięcia ustalono w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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. W toku postępowania strony nie wniosły wniosków i zastrzeżeń. Inwestycja realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym Prawa budowlanego, nie naruszy słusznych interesów stron.

W postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na podstawie art. 53 ust. 3 oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. W przedmiocie ustalenia warunków zabudowy wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem tzw.



„obszar analizowany” i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono na podstawie § 3 ust. 2 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 - w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniej jednak niż 50 metrów. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. Celem analizy funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu było - zgodnie z § 3 ust. 1 powołanego powyżej rozporządzenia ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że:

1. Nieruchomość, nie jest zabudowana, a działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane jednorodziną zabudową mieszkaniową, w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących wnioskowanej 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. Przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej, ul. Marii Skłodowskiej-Curie w Chrzanowie.
3. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego i ma zapewnione dostawy przez właściwe jednostki.
4. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. Zamierzenie inwestycyjne nie narusza innych przepisów odrębnych dotyczących gospodarki przestrzennej.
6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Badając ww. przepisy odrębne ustalono:

1. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1326).
2. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1275), nie ingeruje w zasoby leśne i zasady gospodarki leśnej.
3. Inwestycja nie narusza przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.).
4. Przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 z późn. zm.), będą uwzględnione.
5. Przedmiotowa inwestycja nie narusza zasobów przyrody określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098).
6. Inwestycja nie jest przedsięwzięciem, które mogłoby znacząco oddziaływać na środowisko w znaczeniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.).
7. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.).



8. Roboty inwestycyjne należy zaprojektować i wykonać z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.).
9. Inwestycja nie koliduje z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm.), lokalizacja nie jest objęta ochroną konserwatorską i archeologiczną.
10. Przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1420), 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 ww. ustawy.
11. 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 wykáže prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Przy spełnieniu powyższych warunków, wynikających z art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Wyniki przeprowadzonej analizy urbanistycznej sporządzonej w oparciu o rozporządzenie 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), zostały zawarte w II części niniejszej decyzji oraz w załączniku nr 2 do decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5), 5a) i 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia decyzji zostały podjęte, po uzgodnieniu:

- w zakresie ochrony terenów udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych z Wojewodą Województwa Małopolskiego, uważa się za dokonane w związku z upływem okresu 14 dni od dnia 26 lipca 2021 r., tj.: doręczenia wystąpienia;
- w zakresie terenów osuwisk mas ziemnych z Starostą Powiatu Chrzanowskiego, uważa się za dokonane w związku z upływem okresu 14 dni od dnia 22 lipca 2021 r., tj.: doręczenia wystąpienia;
- w zakresie ochrony obszarów przyległych do pasa drogowego z Burmistrzem Chrzanowa, pismem znak: GKD-III.6730.61.2021 z dnia 22 lipca 2021 r.;
- decyzja nie wymaga uzgodnień z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 wyżej cyt. ustawy, ponieważ lokalizacja inwestycji nie ma odniesienia do obszarów wyszczególnionych w pozostałych punktach od 1) do 15).

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie wskazanym przez ustawę - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zgodnie z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia decyzji zostały podjęte, po zaopiniowaniu:

- z operatorem systemu przesyłowego elektroenergetycznego - Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A., uważa się za dokonane w związku z upływem okresu 14 dni od dnia 26 lipca 2021 r., tj.: doręczenia wystąpienia;
- z operatorem systemu przesyłowego gazowego - Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., pismem, znak: OS-DL.404.679.2021.2 (ASł) z dnia 27 lipca 2021r.

Zgodnie z art. 53 ust. 5f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, operator systemu przesyłowego przedstawia opinię w terminie nie dłuższym niż 2 tygodnie od dnia otrzymania wniosku. Niezajęcia stanowiska przez organ opiniujący w terminie wskazanym przez ustawę - zaopiniowanie uważa się za dokonane pozytywnie.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji decyzji.



### 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, 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 Starosty Powiatu Chrzanowskiego.

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 ostateczna.

### Załączniki:

- zał. nr 1 – część graficzna na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000
- zał. nr 2 – wyniki analizy



Z upoważnienia Burmistrza  
**DYREKTOR**  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Gospodarki  
Edyta Kaszuba

*Edyta Kaszuba*



Na podstawie art. 217 Kodeksu 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 06.09.2021 i podlega wykonaniu.

Chrzanów, dnia 06.10.2021

Podpis

Z upoważnienia Burmistrza  
**DYREKTOR**  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Gospodarki  
Edyta Kaszuba

*Edyta Kaszuba*

### Otrzymują:

- 1. Gmina Chrzanów
- 2. Kudłacz Zuzanna
- 3. aa.

### Do wiadomości:

Starosta Powiatu Chrzanowskiego

### Opłata skarbową:

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1546 z późn. zm.), inwestycja zwolniona jest z opłaty skarbowej.



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

# STAROSTA CHRZANOWSKI KOPIA MAPY ZASADNICZEJ MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Nazwa materiału zasobu

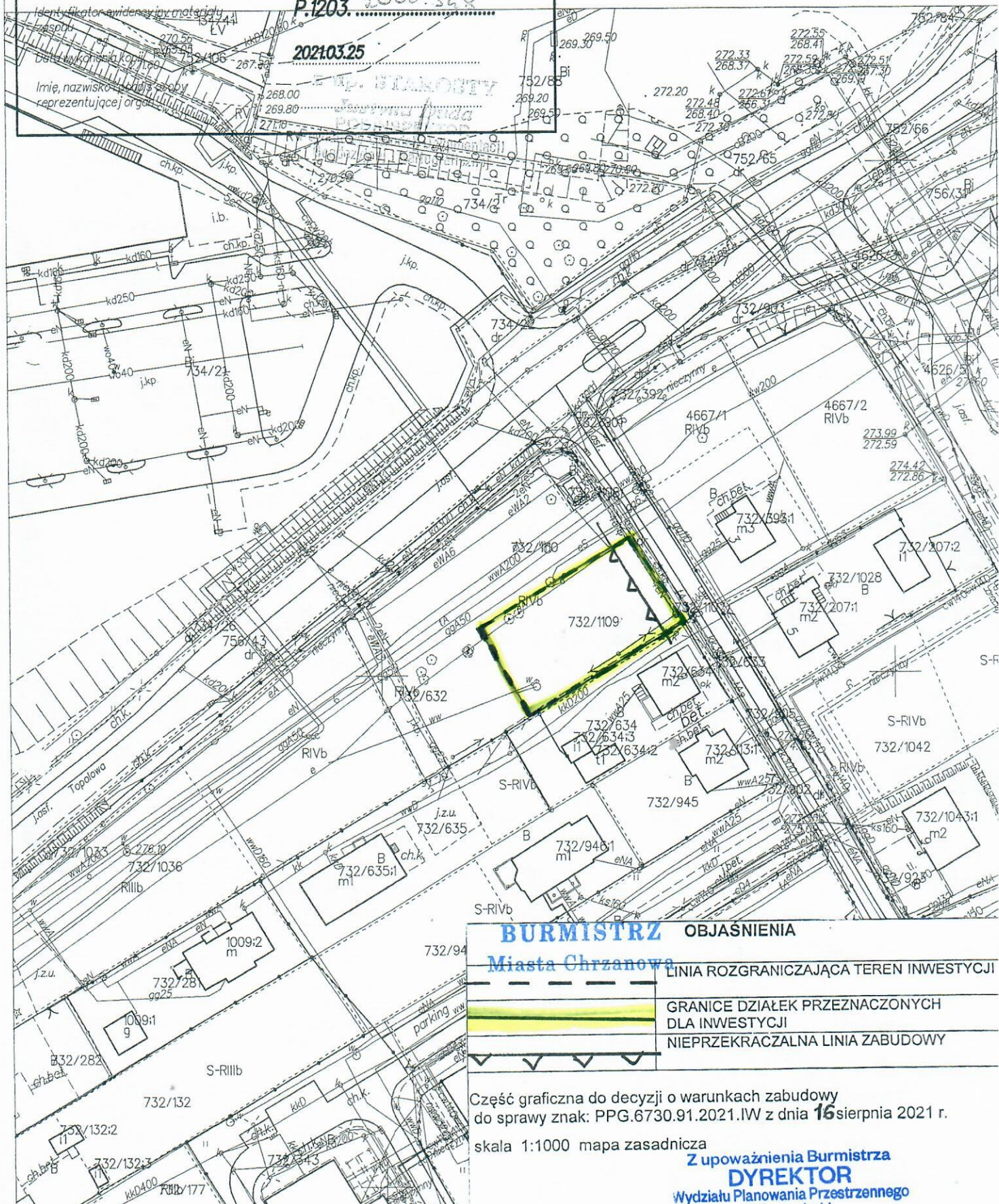
P.1203. 2000.SLV

2021.03.25

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Imię, nazwisko i tytuł osoby reprezentującej organ

Imię, nazwisko i tytuł osoby reprezentującej organ



<b>BURMISTRZ</b>	<b>OBJASNIENIA</b>
<b>Miasta Chrzanowa</b>	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
	GRANICE DZIAŁEK PRZEZNACZONYCH DLA INWESTYCJI
	NIEPRZEKRĄCZALNA LINIA ZABUDOWY

Część graficzna do decyzji o warunkach zabudowy do sprawy znak: PPG.6730.91.2021.IW z dnia 16 sierpnia 2021 r. skala 1:1000 mapa zasadnicza

Z upoważnienia Burmistrza  
**DYREKTOR**  
Wydziału Planowania Przestrzennego



do decyzji PPG.6730.91.2021.IW

## WYNIKI ANALIZY TERENU

### Funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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, wolnostojącego z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi do obsługi ww. budynku, w obszarze działki ozn. nr 732/1109 położonej w jednostce ewidencyjnej Chrzanów – miasto, obręb Kościelec przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie.

**Obszar analizowany:** działka ozn. nr 732/1109 położona w jednostce ewidencyjnej Chrzanów – miasto, obręb Kościelec przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie z działkami przyległymi - wg załącznika graficznego analizy.

Do analizy wyznaczono teren położony w sąsiedztwie, w promieniu min. 50 m przy trzykrotnej szerokości frontu działki t.j.  $20,0\text{m} \times 3 = \text{ok. } 60,0\text{ m}$ .

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. (...)".

Działka inwestycyjna ozn. nr 732/1109 położona jest w pierwszej linii w stosunku do ul. Marii Skłodowskiej-Curie. Ustala się obowiązującą linię zabudowy od krawędzi jezdni ulicy Marii Skłodowskiej – Curie, na przedłużeniu linii zabudowy budynków zlokalizowanych na działkach sąsiadujących, ozn. nr 732/634, 732/945 - zgodnie z załącznikiem 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 14,88% (od 6,53% do 17,38%). Planowana jest budowa budynku od 100 m<sup>2</sup> do około 120 m<sup>2</sup> co stanowi od 14,43 % do 17,31 % 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%.

Średnia w terenie dla budynków mieszkalnych wynosi 9,83 m (od 9,5 m do 11,0 m). Inwestor wnioskuję o szerokości elewacji projektowanego budynku od 9,0 m do 11,0 m. Nawiązuje to do średniej szerokości elewacji frontowych w terenie. Z uwagi na powyższe, ustala się szerokość elewacji frontowej budynku tj. elewacji od strony ul. Marii Skłodowskiej-Curie - od 8,0 m do 12,0 m.

**4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – Zgodnie z przepisem § 7. 1. w/w 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 uskoki, 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 wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych wynosi 7,41 m. Z uwagi na to, że wysokości budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym są minimalnie zróżnicowane, a ich średnia wynosi 7,41 m, przy zastosowaniu 20% tolerancji ( $\pm 0,74$ ) to jest od 6,67 m do 8,15 m, zasadnym jest dopuszczenie wskazanej we wniosku wysokości 9,0 m, jako nawiązanie do istniejących wysokości budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie.

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

Dla projektowanego budynku mieszkalnego ustalono o kształcie dwuspadowym i kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem mniejszego nachylenia połaci (w tym daszków płaskich) na lukarnach, przybudówkach i podcieniach.

Parametry przyjęto jako wytyczną mającą na celu utrwalenie wzajemnych powiązań przestrzennych i funkcjonalnych.

Z upoważnienia Burmistrza  
**DYREKTOR**  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
i Gospodarki  
Edyta Kaszuba

