

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 39.2024

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.)
- art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 572)

Po rozpatrzeniu wniosku Gminy Skała, ul. Rynek 29, 32-043 Skała, którą reprezentuje pełnomocnik Pan Michał Woźniak, Sobiesęki 107, 32-043 Skała z dnia 30.04.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną, dojściem i dojazdem do budynków na działce numer 3107, obręb Skała miasto, Gmina Skała oraz w oparciu o wyniki analizy urbanistyczno - architektonicznej przeprowadzonej na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla: Gmina Skała, ul. Rynek 29, 32-043 Skała

Rodzaj inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną, dojściem i dojazdem do budynków.

Lokalizacja inwestycji: obręb Skała miasto, działka numer 3107, Gmina Skała.

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy urbanistyczno - architektonicznej.

Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie powyższej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

#### I. RODZAJ INWESTYCJI

**1. Rodzaj inwestycji** wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz.1589):

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- nowa zabudowa.

#### 2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- sposób użytkowania budynku – budynki mieszkalne wielorodzinne;
- sposób zagospodarowania terenu – komunikacja piesza i jezdna, zieleń, mała architektura, ogrodzenie, infrastruktura techniczna, zabudowa, parking.
- powierzchnia zabudowy od 920 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>
- ilość lokali mieszkalnych – 32.

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację: rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtujących zabudowę na działkach sąsiednich.

#### II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

**1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz cech zabudowy** 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. 2003 Nr 164 poz. 1588).

**a. linia zabudowy** - nieprzekraczalna min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oraz nieprzekraczalna min. 4 m od granicy działki (wyznaczona graficznie).

**b. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu**

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - **od 0,10 do 0,30**
- przyjęte parametry są o 0,07 mniejsze oraz o 0,13 większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże ze względu na teren objęty wnioskiem /część działki/ oraz charakter i rozmiar inwestycji stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni terenu objętego wnioskiem.

**Przyjęto dla każdego budynku:**

**a. kształt bryły budynku**

- rzut bryły budynku ma mieć kształt prostokąta (lub złożony z prostokątów), dopuszcza się stosowanie tzw. rozróżnienia bryły;

**b. szerokość elewacji frontowej**

- wyznacza się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku, – **35,0 m** + /- tolerancja do 20% dla parametru, rozumianą jako płaszczyznę budynku zwróconą do drogi,

*Przyjęty parametr jest o 12,0 m większy od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.*

**c. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

- maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku liczoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi gzymsu lub dolnej krawędzi połaci dachowej ustala się **od 7,0 m do 12,0 m**

*Przyjęte parametry są o 1,0 m mniejsze oraz o 6,0 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.*

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostym do frontu terenu - liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu równoległym do frontu terenu - liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę - liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki.)

**d. wysokość zabudowy do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki**

- maksymalną wysokość budynku ustala się **od 10,0 m do 13,0 m**

(wysokość mierzona od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do linii kalenicy lub najwyższego punktu pokrycia dachowego);

*Przyjęte parametry są od 2,0 m do 5,0 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.*

#### **e. wysokość podmurówki**

- wysokość podmurówki na terenie płaskim nie może przekraczać 1,2 m; w przypadku spadku terenu – wysokość ta – liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej – nie może przekraczać 1,4 m;

#### **f. geometria dachu**

- układ połaci – dwuspadowy z wysuniętym przed lico budynku okapem oraz kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku,
- kąt nachylenia połaci – **od 30° do 45°**, przy założeniu jednakowego kąta nachylenia dla połaci głównych;
- główna kalenica usytuowana – według indywidualnych rozwiązań projektowych.
- wysokość zabudowy do najwyżej położonej części kalenicy lub attyki – do 13,0 m
- doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi, budowa ganków oraz tzw. „jaskółek”. Ganki, lukarny i „jaskółki” należy budować z daszkami o jednakowym kącie nachylenia połaci, mniejszym lub zgodnym z kątem nachylenia głównych połaci dachu, z zachowaniem kolorystyki i materiału głównych połaci dachu.

#### **Inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy architektoniczno - urbanistycznej**

- tynki – w jasnych, stonowanych tonacjach, elementy kamienne i ceramiczne, elementy drewniane – w kolorach naturalnych lub bejcowane na kolor brunatny;
- dachy kryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym, blachą, drewnem lub materiałem bitumicznym;
- kolorystyka dachów utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub szarym;
- detale kształtować należy w sposób nawiązujący do tradycji (np. jętka, jętka z wieszakiem lub jętka z wieszakiem i pazdurem, przy czym jętka powinna być nie niższej niż 1/3 wysokości szczytu i nie wyższej niż 1/5, a pazdur nie wyższy niż długość wieszaka);
- balustrady balkonów, ganków oraz ogrodzenia posesji wykonywać należy z zachowaniem pionowego układu elementów;
- ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3,
- ilość kondygnacji podziemnych – dopuszcza się 1 kondygnację,
- projektowana zabudowa i jej usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych (w tym przepisy §12, 13, 19, 23, 36, 40, 60, 271-273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. 2022 Nr 0 poz. 1225).

## **2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.**

### **2.1 Warunki zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 1995 Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2024 Nr 0 poz. 82).**

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na działce o nr ewid. 3107 na terenach rolnych RIIIa (pow. 0,3712 ha).

Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, **ze względu na realizację inwestycji w granicy administracyjnej miasta Skała.**

### **2.2 Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. 2024 poz. 54).**

#### **a. ochrona zieleni**

- 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 zadrzewionych powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom;
- zastosowanie technologii pozwalającej na ochronę systemów korzeniowych istniejących drzew; prowadzenie prac sposobem ręcznym w ich zasięgu; zakaz składowania materiałów budowlanych w

zasięgu systemów korzeniowych; zabezpieczenie drzew na czas trwania budowy (koron, pni i systemów korzeniowych);

- w przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (ww. drzewa i krzewy) posiadacz nieruchomości (lub osoba prawnie umocowana do reprezentowania posiadacza) winien zwrócić się do Urzędu Miasta i Gminy Skała z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni;

#### **b. ochrona wód i gospodarki wodnej**

- rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami Gminy Skała;
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 1478);
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję winno być zgodne z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej poprzez zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiekanie wody deszczowej do gruntu (powierzchnie przepuszczalne, parkingi zielone), spowolnienie odpływu oraz wzrost retencji (tworzenie w sieci kanalizacyjnej pojemności retencyjnej, wykonywanie niecek i zagłębień do gromadzenia wód opadowych);
- niedopuszczalna jest niwelacja terenu powodująca naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu;

#### **c. geologia**

- ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r., w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 Nr 0 poz. 463);

#### **d. ochrona powietrza i ochrona przed hałasem**

- dopuszcza się budowę indywidualnych systemów grzewczych;
- w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej;
- planowany obiekt powinien być projektowany i realizowany w sposób zapewniający odpowiednią, zgodną z przepisami prawa, ochronę przed hałasem;

#### **e. inne**

- projektowana inwestycja musi być realizowana w technologii bezpiecznej ekologicznie, nie może mieć negatywnego wpływu na środowisko;
- uciążliwość projektowanej inwestycji musi zamykać się w granicach terenu będącego w dyspozycji Inwestora;
- wymagane jest określenie w decyzji o pozwoleniu na budowę warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji (zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 1587);

### **2.3 Warunki wynikające z 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 (Dz. U. 2008 Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 1094).**

- uwzględniając zakres i funkcję zamierzenia inwestycyjnego określone we wniosku, dla którego niniejszą decyzją ustalono warunki zabudowy – stwierdza się, iż zamierzenie to nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W związku z tym dla przedmiotowego zamierzenia nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

### **2.4 Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody.**

Teren inwestycji **nie znajduje się** w obszarze Natura 2000 – Dolina Prądnika – PLH 120004.  
Teren inwestycji **nie znajduje się** w granicy Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego,  
Teren inwestycji **nie znajduje się** w granicy otuliny Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego,

Teren inwestycji – **nie znajduje się** w granicy Ojcowskiego Parku Narodowego, **znajduje się** w obrębie otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego (otulina OPN).

- obowiązują przepisy aktów ustanawiających ochronę prawną oraz przepisy szczególne dotyczące Otulin Parków Narodowych;
- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. 2021 Nr 0 poz. 2373) oraz w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. 2021 Nr 0 poz. 1973) 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 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2019 Nr 0 poz. 1839). Ograniczenia wymienione powyżej nie dotyczą sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizacyjnych. Lokalizację sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizacyjnych oraz pozostałych przedsięwzięć dopuszcza się pod warunkiem, że ich lokalizacja, forma i funkcja nie stanowią zagrożenia dla obszaru Natura 2000 oraz dla przyrody Parku w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody;
- przedmiotowy teren zlokalizowany jest na obszarze zainwestowanym. Przewiduje się oddziaływania bezpośrednie, chwilowe na etapie realizacji inwestycji oraz stałe występujące przy eksploatacji.

Teren inwestycji **nie znajduje się** w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 409 „Niecka Miechowska.

Teren inwestycji **znajduje się** w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 326 „Zbiornik Częstochowa”, gdzie obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych obniżający potencjał ekologiczny środowiska, niszczenia zadrzewień, zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych (w tym zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych).

**2.5 Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2022 Nr 0 poz. 840).**

- teren inwestycji znajduje się poza obszarem ochrony konserwatorskiej oraz nie został wpisany do Gminnej ewidencji zabytków;
- inwestycja nie znajduje się w strefie ochrony kulturowej zespołu Starego Miasta, wyznaczonej w celu zachowania kompozycji zespołu zabudowy centrum miasta Skala o istotnych walorach kulturowych i wartościach lokalnych;
- teren nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków, (nie leży w obszarze stanowiska archeologicznego),

### **3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

#### **a. zaopatrzenie w wodę**

- zaopatrzenie w wodę - projektowaną instalacją na warunkach zarządcy sieci,

#### **b. odprowadzenie ścieków bytowych**

- odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych - projektowaną instalacją na warunkach zarządcy sieci,

#### **c. zaopatrzenie w gaz**

- dostawa gazu – projektowaną instalacją na warunkach zarządcy sieci,

#### **d. zaopatrzenie w energię elektryczną**

- dostawa energii elektrycznej - projektowaną instalacją na warunkach zarządcy sieci,

#### **e. zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnych źródeł ciepła,**

#### **f. odprowadzenie wód opadowych**

- wody opadowe z połaci dachowych oraz powierzchni utwardzonych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2017 Nr 0 poz. 1566 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 1478);

#### **g. gospodarowanie odpadami**

- odpady stałe należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celów przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. 2017 Nr 0 poz. 2285) w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych;
- usuwanie odpadów zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2013 Nr 0 poz. 21 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 1587) oraz Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. Nr 0, poz. 1469) na warunkach Gminy Skała określonych Uchwałą Rady Miejskiej w Skale Nr XXXI/222/12 z dnia 20 grudnia 2012 r., w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowanie tych odpadów, w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi, Uchwałą Rady Miejskiej w Skale Nr XXXI/217/12 z dnia 20 grudnia 2012 r., w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Skała oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Skale Nr XLIII/295/13 z dnia 07 listopada 2013 r., w sprawie ustalenia terminu, częstotliwości i trybu uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi;

#### **h. obsługa komunikacyjna**

- wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej /dz. 3051/4/ poprzez projektowany zjazd.

#### **i. miejsca postojowe**

- miejsca parkingowe – należy zapewnić min. 32 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie inwestycji, w tym 4 stanowiska dla niepełnosprawnych.

#### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich.**

- realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- projekt zagospodarowania terenu musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze obiektu, interesu osób trzecich;
- warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby – dokonywanie zmian naturalnego wpływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- ewentualne kolizje z istniejącymi urządzeniami podziemnymi należy uzgodnić z zawiadującymi tymi urządzeniami;
- w obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich – zgodnie z przepisami ogólnymi;

#### **5. Warunki dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych zgodnie z Ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 633)**

- teren planowanej inwestycji **nie leży** na terenie górniczym ani na obszarze górniczym w rozumieniu art. 6 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 633);

#### **6. Warunki dotyczące ochrony granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.**

##### **6.1 Warunki zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 1478);**

- nieruchomość objęta niniejszym wnioskiem **nie znajduje się** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie zabronione jest lokalizowanie obiektów budowlanych zgodnie z w/w ustawą;

- wszystkie prace inwestycyjne należy wykonać zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 1478);
- na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnych;

## **6.2 Warunki zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 344)**

- przepisy wyżej wymienionej ustawy nie zostaną naruszone;

## **7. Inne warunki**

- należy prowadzić działania inwestycyjne w taki sposób, aby warunki naturalne środowiska nie uległy zniszczeniu, ograniczeniu lub zniekształceniu;
- inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy;
- projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić na kopii aktualnej mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000;
- projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich;
- zgodnie z art. 2 ust. 1 Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji;
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie przeznaczonym pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

## **III. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**

### **1. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

- zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji.

### **UZASADNIENIE**

- wniosek Gminy Skała, został rozpatrzony na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 977 z późn.zm.), w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu inwestycji;
  - zgodnie z art. 53 ust. 3, ww. Ustawy przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego, wynikającą z przepisów odrębnych;
  - zgodnie art. 61 ust. 1, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 977 z późn.zm.) zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, tj:
    - 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;
    - teren ma dostęp do dróg publicznych;
    - istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
    - w zakresie ochrony gruntów – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 1995 Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2024 Nr 0 poz. 82);
    - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
    - warunki i wymagania odnośnie odległości od systemu przesyłowego elektroenergetycznego i systemu przesyłowego gazowego:
1. Teren inwestycji leży w odległości większej niż:
    1. 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
    2. 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
    3. 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,



4. 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej;
2. Teren inwestycji leży w odległości większej niż:
    1. 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
    2. 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
    3. 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
    4. 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.
- wyniki analizy zawierające część tekstową i graficzną, przeprowadzonej w zakresie art. 61 ust 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 977 z późn.zm.), 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. 2003 Nr 164 poz. 1588) w sprawie sposobu i zagospodarowania terenu na działce numer 3107, obręb Skała miasto, Gmina Skała doprowadziły do sformułowania wniosków zawartych w niniejszej decyzji;
  - wyniki analizy o której mowa w §3 ust. 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 (Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1588) zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy;
  - w części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.;
  - na mocy art. 64 §2 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 1960 Nr 30 poz. 168 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 975) organ wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku w dniu 06.05. 2024 r.;
  - Inwestor uzupełnił złożony wniosek o brakujące dokumenty formalne prawne w dniu 20.05.2024 r.;
  - Organ wszczął postępowanie w dniu 20.05. 2024 r.;
  - przedmiotowa decyzja na podstawie art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 977 z późn.zm.), została uzgodniona z:

-Dyrektorem Ojcowskiego Parku Narodowego – uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- Starostwo Powiatowe w Krakowie, w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – nie dotyczy, inwestycja znajduje się w granicach administracyjnych miasta.

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Krakowie, ul. Marszałka J. Piłsudskiego 22, 31-109 Kraków – w odniesieniu do obszarów zmeliorowanych, uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- Urzędem Marszałkowskim Województwa Małopolskiego, w odniesieniu do położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „zbiornik Częstochowa” - uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- zarządcą dróg gminnych - uzgodniono zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom – stosownie do wymagań art. 10 §1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 1960 Nr 30 poz. 168 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 975) – zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w tym zakresie - zawiadomienie z dnia 10.07.2024 roku – strony nie wniosły zastrzeżeń;

**Uwzględniając powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.**



*Z upoważnienia Burmistrza*  
*SEKRETARZ GMINY SKAŁA*  
.....  
(pieczęć i podpis osoby uprawnionej)  
*Grażyna Koprowska*

Miejsce na klauzulę ostateczności decyzji.

URZĄD MIASTA I GMINY  
32-043 Skała, Rynek 29  
woj. małopolskie  
tel. 12 389-10-98 wew. 109

Decyzja niniejsza jest ostateczna

z dniem *04.09.2024r*

Skała, dn *04.09.2024r*

*Z upoważnienia Burmistrza*  
Kierownik Referatu

*mgr inż. Sylwia Seweryn*



## POUCZENIE

- niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych, nie rodzi praw do terenu i nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 977 z późn.zm.);
- zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. Ustawy, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
- zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt. 1 i 2 ww. Ustawy, Burmistrz Miasta i Gminy Skąpa stwierdza w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 KPA wygaśnięcie decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
- od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Skąpa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 53 ust. 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity: Dz. U. 2023 Nr 0 poz. 977 z późn.zm.) odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie;
- pouczenie o prawie do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 64 ust. 1 wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

### Załączniki:

1. załącznik nr 1 i 3 sporządzony na kopii mapy zasadniczej, stanowiący graficzną część niniejszej decyzji;
2. analiza urbanistyczno - architektoniczna – część tekstowa wraz z załącznikiem graficznym.

### Otrzymują:

1. Lista stron postępowania

Michał Woźniak- pełnomocnik	32-043 Sobiesęki 107
Piotr Walendzik	Krakowska 29 32-043 Skąpa
Gmina Skąpa	Rynek 29 32-043 Skąpa

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,  
projekt decyzji został sporządzony przez  
mgr inż. arch. Bożena Konieczny  
uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,  
upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa  
i Rozwoju Miast

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Zwolniono zgodnie z załącznikiem do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r o opłacie skarbowej – tabela Część 1 pkt 8 kolumna 4 (zwolnienia).

Kierownik Biura  
mgr inż. Seweryn

STAROSTWO POWIATOWE w KRAKOWIE  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1  
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26  
fax 12-656-09-81

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KRAKOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1206.2013.11743
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2024.05.16
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Urszula Oramus

ZAŁĄCZNIK graficzny nr 1  
do DECYZJI nr.39.2024.....  
z dnia .01.08.2024r.....  
Nr sprawy GI.6730.1.33.2024.SS  
skala 1:1000

granica terenu objęta wnioskiem

granica obszaru oddziaływania inwestycji  
= linii rozgraniczającej tereny inwestycji

j.w.

linia zabudowy - nieprzekraczalna min. 6 m od  
zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oraz  
nieprzekraczalna min. 4 m od  
granicy działki

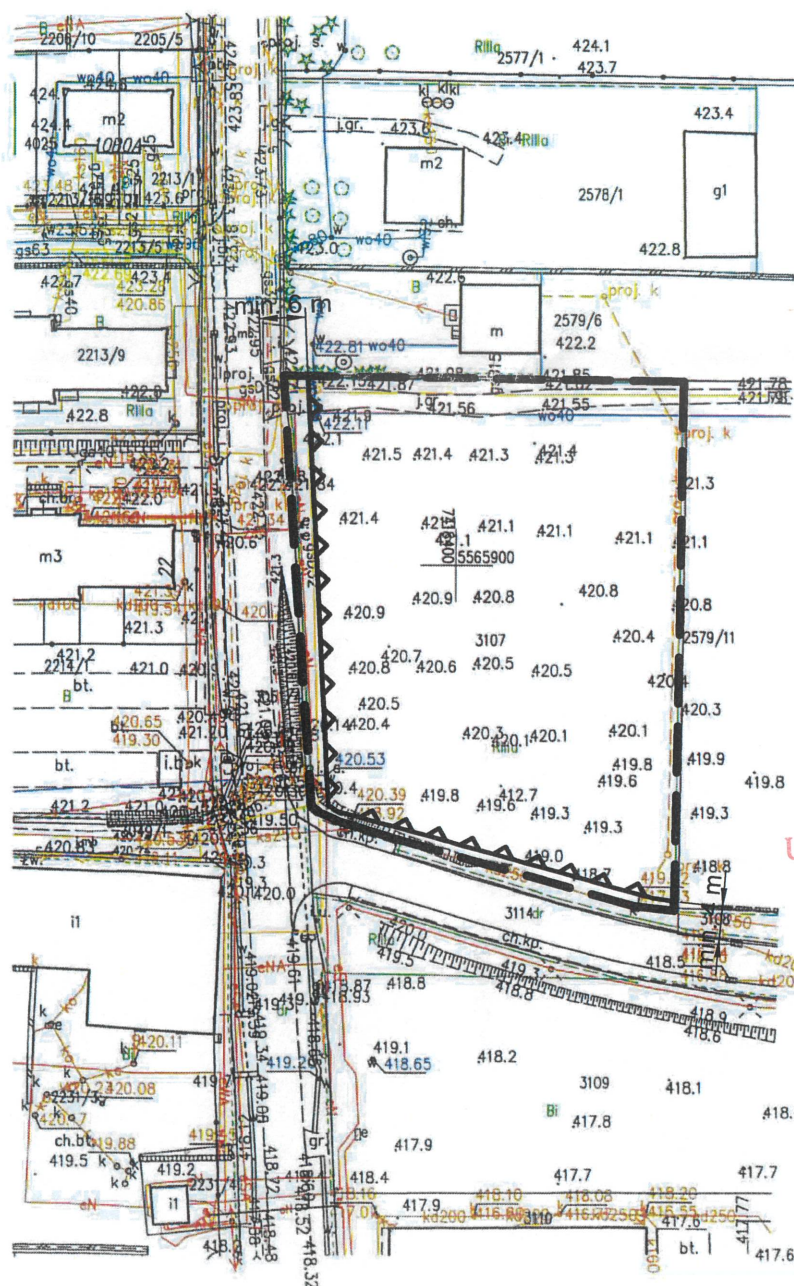
Dokume

podpis

z upoważnienia Starosty  
Urszula Oramus

NIE AKTUALIZOWANO

Skala 1 : 1000



**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**dla inwestycji:** budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną, dojściem i dojazdem do budynków.

**Lokalizacja inwestycji:** teren inwestycji na działce o numerze ewidencyjnym 3107, gmina Skała, obręb Skała miasto.

Wyniki Analizy przeprowadzono na podstawie:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1-6, art. 64),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wniosku inwestora wraz z załącznikami,
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym,
- granice obszaru analizowanego obejmują obszar w odległości 153,0 m wokół terenu, którego dotyczy wniosek (szerokość działki od strony drogi gminnej wynosi 51,0 m), a wyznaczone zostały na bazie obszaru j.w. w dostosowaniu do granic działek i w sposób umożliwiający prawidłową ocenę układu urbanistycznego. Przedstawione zostały na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Wyniki Analizy zawierają część tekstową i graficzną - sporządzoną na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

**Wyniki analizy w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

**1.Obszar analizowany.**

Wnioskowany teren położony jest w terenie o małej intensywności zabudowy oraz małym stopniu wykorzystania terenu pod zabudowę:

- do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wykorzystane jest ok. 10% obszaru analizowanego.
- do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykorzystane jest ok. 10% obszaru analizowanego.
- do zabudowy usługowo-produkcyjnej wykorzystane jest ok. 25% obszaru analizowanego.

W/w ustalono na podstawie istniejącego sposobu użytkowania budynków.

**2.Dostęp do drogi publicznej.**

Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej /dz. 3051/4/ poprzez projektowany zjazd.

**Spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o pizp.**

**3.Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.**

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

**Spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o pizp.**

**4.Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.**

Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na działce o nr ewid. 3107 na terenach rolnych RIIIa (pow. 0,3712 ha).

Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na realizację inwestycji w granicy administracyjnej miasta Skała.

**Spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o pizp.**

**5.1.Wyniki analizy parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

**W zakresie analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje się, iż:**

Forma architektoniczna budynków, ogólne gabaryty.

W obszarze analizowanym występują budynki jednokondygnacyjne, dwukondygnacyjne, trzykondygnacyjne o dachach dwuspadowych, czterospadowych lub wielospadowych, budynki na rzucie



prostokąta, kwadratu – o prostej formie architektonicznej.

#### Linia zabudowy.

**Przyjęto** – linia zabudowy – nieprzekraczalna min. 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oraz nieprzekraczalna min. 4 m od granicy działki (wyznaczona graficznie).

#### Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy i analiza intensywności wykorzystania terenu:

-przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki objętej wnioskiem **od 0,10 do 0,30** / przyjęte parametry są o 0,07 mniejsze oraz o 0,13 większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże ze względu na teren objęty wnioskiem /część działki/ oraz charakter i rozmiar inwestycji stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

-przyjęto powierzchnie biologicznie czynną – zachować min. 25 % powierzchni terenu objętego wnioskiem.

#### **Przyjęto dla każdego budynku:**

##### Szerokość elewacji frontowej parametry:

**Przyjęto** szerokość – **35,0 m** + /- tolerancja do 20% dla parametru.

*Przyjęty parametr jest o 12,0 m większy od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonym parametrze nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.*

##### Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej parametry:

**Przyjęto** wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku – **7,0 m do 12,0 m**.

*Przyjęte parametry są o 1,0 m mniejsze oraz o 6,0 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.*

##### Geometria dachu /kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych/ zgodnie z § 8 rozporządzenia:

##### **Wyniki analizy kąta nachylenia dachu:**

**Przyjęto** dach głównej bryły budynku /nie dotyczy ganków, wiat/ o tym samym kącie nachylenia dwuspadowy o kącie nachylenia **od 30° do 45°**.

##### **Wyniki analizy wysokości kalenicy:**

**Przyjęto** wysokość głównej kalenicy - **od 10,0 m do 13,0 m** Przyjęte parametry są od 2,0 m do 5,0 m większe od średniego parametru w obszarze analizy, jednakże budynki o podobnych parametrach występują w obszarze analizy /tabela nr 1/, w związku z czym stwierdza się, iż realizacja inwestycji przy dopuszczonych parametrach nie będzie miała negatywnego wpływu na lokalny ład przestrzenny.

**Wyniki analizy ułożenia kalenicy budynków w obszarze analizowanym wykazuje**, iż jest ona ułożona równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki.

**Przyjęto główna kalenica według indywidualnych rozwiązań projektowych.**

#### **6.Zgodność z przepisami odrębnymi.**

-teren nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków, (nie leży w granicy Strefy Ochrony Konserwatorskiej, nie leży w granicy Strefy Ochrony Kulturowej Starego Miasta, nie leży w obszarze stanowiska archeologicznego),

-teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych,

-teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,

-na terenie nie występują urządzenia melioracji wodnych i grunty zmeliorowane, wobec których powinny być zastrzeżone dodatkowe warunki, brak urządzeń melioracji szczegółowych,

-teren inwestycji **nie znajduje się** na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego,

-nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko,

- teren **nie znajduje się** w obszarze Natura 2000 – Dolina Prądnika – PLH 120004,

-teren inwestycji **nie znajduje się** w granicy Ojcowskiego Parku Narodowego,

-teren inwestycji **znajduje się** w granicy otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego,

-teren inwestycji **nie znajduje się** w granicy Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego,

-teren inwestycji **nie znajduje się** w granicy otuliny Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego,

-teren inwestycji **nie znajduje się** w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 409 „Niecka Miechowska,

-teren inwestycji **znajduje** w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 326 „Zbiornik Częstochowa”,  
-teren inwestycji **nie znajduje** się w granicy korytarza ekologicznego,  
-wielkość przedmiotowej działki zapewnia możliwość, na warunkach określonych w decyzji, realizacji przedmiotowego zamierzenia.

**Warunki i wymagania odnośnie odległości od systemu przesyłowego elektroenergetycznego i systemu przesyłowego gazowego:**

- 1) Teren inwestycji leży w odległości większej niż:
  - a) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
  - b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
  - c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
  - d) 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej;
- 2) Teren inwestycji leży w odległości większej niż:
  - a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
  - b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
  - c) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
  - d) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

**Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy o pizp jest spełniony,** ponieważ planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza przepisów odrębnych, a w szczególności:

- Ustawy z dnia 27.04.2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- Ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody;
- Ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- Ustawy z dnia 18.07.2001 r. - Prawo wodne;
- Ustawy z dnia 09.06.2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze;
- Ustawy z dnia 23.07.2003 r. o zabytkach i opiece nad zabytkami;
- Ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych.

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Warunki zabudowy posiadają wymagane uzgodnienia. Wyniki Analizy zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, że zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy.

Do czasu wejścia ww. rozporządzenia utrzymano wskaźniki jw. wskazując, iż w niniejszym przypadku ww. są zasadne i mogące podlegać weryfikacji z tytułu obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*Wyniki Analizy zostały sporządzone przez  
mgr inż. arch. Bożena Konieczny  
uprawnionego Urbanistę: zaświadczenie Nr – KT-170/KW/102/2014,  
upr. urbanistyczne nr 1507 nadane przez Prezesa Mieszkalnictwa  
i Rozwoju Miast*

**Z upoważnienia Burmistrza  
SEKRETARZ GMINY SKAŁA**

**Grażyna Koprowska**



2

STAROSTWO POWIATOWE w KRAKOWIE  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1  
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26  
fax 12-656-09-81

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KRAKOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1206.2013.11743
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2024.05.16
Linia, nazwiska i podpis osoby reprezentującej organ	Urszula Oramus

Analiza / wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna  
ZAŁ. NR 3 do DECYZJI  
wg. nr sprawy GI.6730.1.33.2024.SS z dnia 01.08.2024r. skala 1:1000  
LEGENDA ANALIZY:

- teren objęty wnioskiem  
— granica analizy  
① numer ewidencyjny działki  
Dg droga gminna  
Dwg droga wewnętrzna gminna  
RV,RVI klasa użytku gruntowego (tereny otwarte)  
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  
teren zabudowy usługowo-produkcyjnej

Dokumentacja  
podpis  
z upoważnienia  
Urszula Oramus

NIE AKTUALIZOWANO

Skala 1 : 1000

