

Projekt

z dnia 16 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR RADY MIASTA TRZEBINI

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Trzebini

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2025 roku pozycja 1153 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 7 ust.4 i art. 8 ust.1, ust.2 oraz art.20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2025 roku poz. 1754), na wniosek Burmistrza Miasta Trzebini

Rada Miasta Trzebini postanawia co następuje

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: *"Rozbudowa budynku mieszkalnego „C”, budowa garażu podziemnego, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku biurowego „B” na budynek mieszkalny oraz części budynku biurowo-technicznego „A” na budynek mieszkalny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Trzebini przy ul. Marszałka Piłsudskiego 45, dz. Nr 585/1 i 1671, jedn. Ewid. Trzebinia, obr. Trzebinia, pow. Chrzanowski, woj. Małopolskie"*.

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową;
- 2) załącznik nr 2 – Planowany sposób zagospodarowania terenu;
- 3) załącznik nr 3 – Powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu;
- 4) załącznik nr 4 – Charakterystyka zabudowy.

§ 2. 1. Dla inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w §1 ust.1 ustala się:

- 1) rodzaj inwestycji : zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową obejmują działki ewidencyjne nr 585/1 i nr 1671, w obrębie ewidencyjnym Trzebinia, przedstawione na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Dla inwestycji o której mowa w §1 ust.1 nie przewiduje się realizacji powierzchni na działalność handlową lub usługową oraz określa się:

- 1) minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań:
 - a) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie - 1500 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie – 2000 m²;
- 2) minimalną i maksymalną liczbę mieszkań:
 - a) minimalna liczba mieszkań – 31,
 - b) maksymalna liczba mieszkań – 43.

3. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu składającego się z działek nr 585/1 i 1671 polegać będą na :

- 1) rozbudowie budynku mieszkalnego „C” o część mieszkalną wraz z budową garażu podziemnego;
- 2) zmianie sposobu użytkowania budynku biurowego „B” na mieszkalny;

- 3) zmianie sposobu użytkowania części budynku techniczno-biurowego „A” na mieszkalny;
- 4) zagospodarowaniu terenu w tym lokalizacji miejsc parkingowych, w tym przeznaczonych dla osób ze szczególnym potrzebami, miejsc postojowych dla Orange, miejsc postojowych dla rowerów, powierzchni biologicznie czynnych ogólnodostępnych z zielenią urządzonej przeznaczoną dla mieszkańców, ciągów pieszo jezdnych, rampy wjazdowej do garażu podziemnego;
- 5) zachowaniu dotychczasowych funkcji przez:
 - a) część budynku techniczno-biurowego „A”,
 - b) budynki techniczne „D” oraz „E”, mieszczące również garaż dwustanowiskowy;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę - przebudowie przyłącza wodociągowego w zależności od potrzeb lub wykorzystaniu istniejącego przyłącza;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych - przebudowie przyłącza kanalizacyjnego w zależności od potrzeb lub wykorzystaniu istniejącego przyłącza;
- 8) w zakresie wód opadowych - zagospodarowaniu wód opadowych w obrębie działek nr 585/1, nr 1671, poprzez zastosowanie skrzynek rozsączających, elementów zielono-niebieskiej infrastruktury lub zbiorników retencyjnych;
- 9) w zakresie sieci elektroenergetycznych – zaprojektowaniu przyłącza elektroenergetycznego dla zasilania projektowanych budynków, zasilania urządzeń zewnętrznych i oświetlenia terenu. Instalacje zewnętrzne, należące do właściciela obiektu, zostaną zdemontowane lub przebudowane zgodnie z projektem zagospodarowania terenu. Sieci będące w kolizji z projektowanymi budynkami zostaną przebudowane poza obręb kolizji lub zabezpieczone;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz - przebudowie przyłącza gazowego w zależności od potrzeb lub wykorzystaniu istniejącego przyłącza;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – źródłem ciepła będzie gaz (kocioł gazowy w budynku „B”);
- 12) w zakresie sieci teletechnicznych- zaprojektowaniu przyłączy teletechnicznych do projektowanych budynków oraz zabezpieczeniu sieci istniejących rurami ochronnymi.

4. Inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1 będzie powiązana z uzbrojeniem terenu poprzez:

- 1) przyłącz wodociągowy z istniejącą siecią wodociągową w ul. Marszałka Piłsudskiego;
- 2) poprzez przyłącz do kanalizacji sanitarnej z siecią kanalizacji ogólnospławnej w ul. Marszałka Piłsudskiego;
- 3) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej z rozsączeniem do gruntu;
- 4) złącze kablowe zasilane z istniejącej stacji transformatorowej;
- 5) przyłącz gazowy do sieci gazowej w ul. Marszałka Piłsudskiego;
- 6) przyłącza teletechniczne.

5. Inwestycję mieszkaniową, o której mowa w ust. 1 charakteryzują:

- 1) w zakresie planowanego zapotrzebowanie na media a także innych potrzeb:
 - a) woda – w ilości $Q_{\text{śrd}}=5,0 \text{ m}^3/\text{dobę}$ oraz $Q_{\text{maxh}} = 0,3 \text{ m}^3/\text{godzinę}$,
 - b) odprowadzenie ścieków - $Q_{\text{maxh}} = 0,3 \text{ m}^3/\text{godzinę}$,
 - c) wody opadowe - $Q= 56,4 \text{ l/sekundę}$,
 - d) energia elektryczna - 60KW,
 - e) gaz - zapotrzebowanie $30,4 \text{ m}^3/\text{h}$,
 - f) energia cieplna - zapotrzebowanie 300KW,
 - g) przyłącza teletechniczne – w zależności od potrzeb,

- h) liczba miejsc postojowych – ok.40 (1 miejsce na 1 lokal mieszkalny), 3 dla osób ze szczególnymi potrzebami, oraz dodatkowo 2 dla Orange, planuje się stanowiska postojowe w formie parkingów oraz w garażu podziemnym,
- i) sposób zagospodarowywania odpadów – gromadzenie odpadów w wyznaczonym na działce nr 585/1 miejscu oraz zorganizowany, regularny ich wywóz;
- 2) w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania oraz charakterystyki zagospodarowania, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- a) rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego oznaczonego na załączniku nr 2 literą „C” o część mieszkalną mieszczącą lokale mieszkalne oraz podziemny garaż na ok. 20 stanowisk postojowych, z wjazdem do garażu przez pochylnię (rampę wjazdową) z drogi wewnętrznej w południowej części terenu. Dojście do budynku „C” planowane jest od strony wschodniej. W istniejącej części budynku „C” pozostaną 3 mieszkania,
- b) zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego oznaczonego na załączniku nr 2 literą „B” na budynek mieszkalny, w którym planowanych jest do 6 - 7 lokali mieszkalnych,
- c) zmiana sposobu użytkowania części budynku technicznego oznaczonego na załączniku nr 2 literą „A”, w której urządzone zostaną 2 mieszkania,
- d) budowa parkingów w części zachodniej i południowej terenu oraz przy budynku technicznym „A”, lokalizacja w części południowo – wschodniej wiaty śmietnikowej,
- e) urządzenie ogólnodostępnych terenów z zielenią urządzoną,
- f) zachowanie charakterystycznych parametrów zagospodarowania terenu w stosunku do powierzchni działek nr 585/1, nr 1671 w wielościanach:
- powierzchnia zabudowy do 37% (wzrost o 11%);
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 41% (utrzymanie stanu istniejącego);
- 3) w zakresie zabudowy:
- a) budynek mieszkalny „C” - budynek o powierzchni zabudowy ok. 484 m², maksymalnie o czterech kondygnacjach nadziemnych obejmujących parter, pierwszą, drugą i trzecią kondygnację, w kondygnacji podziemnej umieszczony zostanie garaż podziemny. Rozbudowana część budynku „C” przykryta zostanie dachem płaskim. Istniejąca część budynku „C” posiada powierzchnię zabudowy ok. 84 m² oraz 3 kondygnacje i nie zmieni swoich gabarytów,
- b) budynek mieszkalny „B” i część budynku „A” – budynek „B” posiada trzy kondygnacje a część budynku „A”, w której umieszczone zostaną 2 lokale mieszkalne, dwie kondygnacje, wysokości i gabaryty budynku „B” i części budynku „A” nie ulegną zmianie,
- c) zastosowanie szczegółowych rozwiązań architektonicznych przyjętych na etapie projektu mających na celu uniknięcie dominacji budynku nad otoczeniem i uszanowanie zastanego kontekstu urbanistycznego tej części miasta oraz nawiązanie architekturą obiektu do naturalnej kolorystyki;
- 4) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione zostały w formie graficznej na załącznikach nr 2, nr 3 i nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) powierzchnia terenu inwestycji wynosi 5086 m², w tym:
- powierzchnia zabudowy: nie mniej niż istniejące zainwestowanie - 1385 m² (27%), nie więcej niż 1867 m² (37%),
 - powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie) min. 1119m² (22%), nie więcej niż 1628 m², tj. 32%,

- powierzchnia biologicznie czynna: min. 2085 m², tj. 41%, z czego co najmniej 50% stanowić będzie teren ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, spełniający wymagania określone w art.17 ust.4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,

- b) długość i szerokość zabudowy: bud. mieszkalny „C”: ok. 13x45m,
- c) wysokość zabudowy: maks. 14,4 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych min 3, nie więcej niż 4,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy: min 0,5 (wskaźnik uwzględniający istniejącą zabudowę), nie więcej niż 1,02,
- f) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: stropodach płaski,
- g) inwestycja została zaplanowana w taki sposób, aby nie zmieniać istniejących warunków glebowych oraz stabilności stosunków wodnych w rejonie oddziaływania obiektu,
- h) inwestycja nie narusza lokalnej bioróżnorodności i nie generuje ryzyka degradacji środowiska przyrodniczego,
- i) nie przewiduje się wycinek istniejącego drzewostanu. Projekt zapewnia utrzymanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej równym stanowi pierwotnemu.

6. Inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie w jednostce ewidencyjnej 120305_4 Trzebinia – miasto, obręb ewidencyjny 0013 Trzebinia na działkach:

- 1) nr działki 585/1 obręb Trzebinia, nr księgi wieczystej KR1C/00044899/0;
- 2) nr działki 1671 obręb Trzebinia, nr księgi wieczystej KR1C/00044899/0.

7. Ustala się, że z inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w ust.1 nie obejmuje nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę ma wywołać skutek związany z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

8. Ustala się, że z inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w ust.1 nie obejmuje nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, związany z uprawnieniem do zajęcia terenu :

- 1) śródlądowych wód płynących,
- 2) dróg publicznych,
- 3) obszaru kolejowego.

9. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz.547 z późn. zm.)
 - a) inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska naturalnego,
 - b) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze inwestycji, w szczególności ochronę zieleni, stosunków wodnych i naturalnego ukształtowania terenu,
 - c) przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych (art. 71 ust. 3.),
 - d) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74. ust.1);
- 2) w granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową nie występują formy ochrony przyrody, o którym mowa w art.6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.);

3) do terenu objętego inwestycją mieszkaniową przylega działka, zabudowana figurującym w GEZ zabytkiem, którym jest Wieża Stacji Transformatorowej (nr karty ewidencyjnej 38/623), teren inwestycji bezpośrednio sąsiaduje z terenem objętym wpisem do rejestru zabytków, który stanowi Dwór Zieleniewskich z otoczeniem (A-301 decyzja z dnia 11.10.1971r. oraz A-1593/95 z dnia 30.09.1996 r.), ujętym w GEZ (nr karty ewidencyjnej 5/623). Należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.);

4) inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

§ 3. Zgodne z art. 25 ust. 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 4. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

3. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr
RADY MIASTA TRZEBINI z dnia 30 kwietnia**

6640.617.2025
Ks. rob.: 34/25
Wyk.: mgr inż. Bartosz Bolek
Kraków, dn. 17.03.2025

----- Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową

X=5559750.00
Y=6605050.00



X=5559750.00
Y=6605150.00



Legenda:

ZPU Tereny zieleni parkowej z usługami

U5 Tereny zabudowy usługowej

KDW Tereny tras komunikacyjnych

ZP3 Tereny zieleni urządzonej

MN3,1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MU7,9 Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

KDG/KDL Tereny tras komunikacyjnych

—●— Strefa "B" – pośredniej ochrony konserwatorskiej

—●— Strefa "A" – bezpośredniej ochrony konserwatorskiej

— linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania

— nieprzekraczalna linia zabudowy

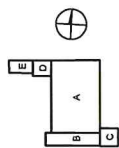
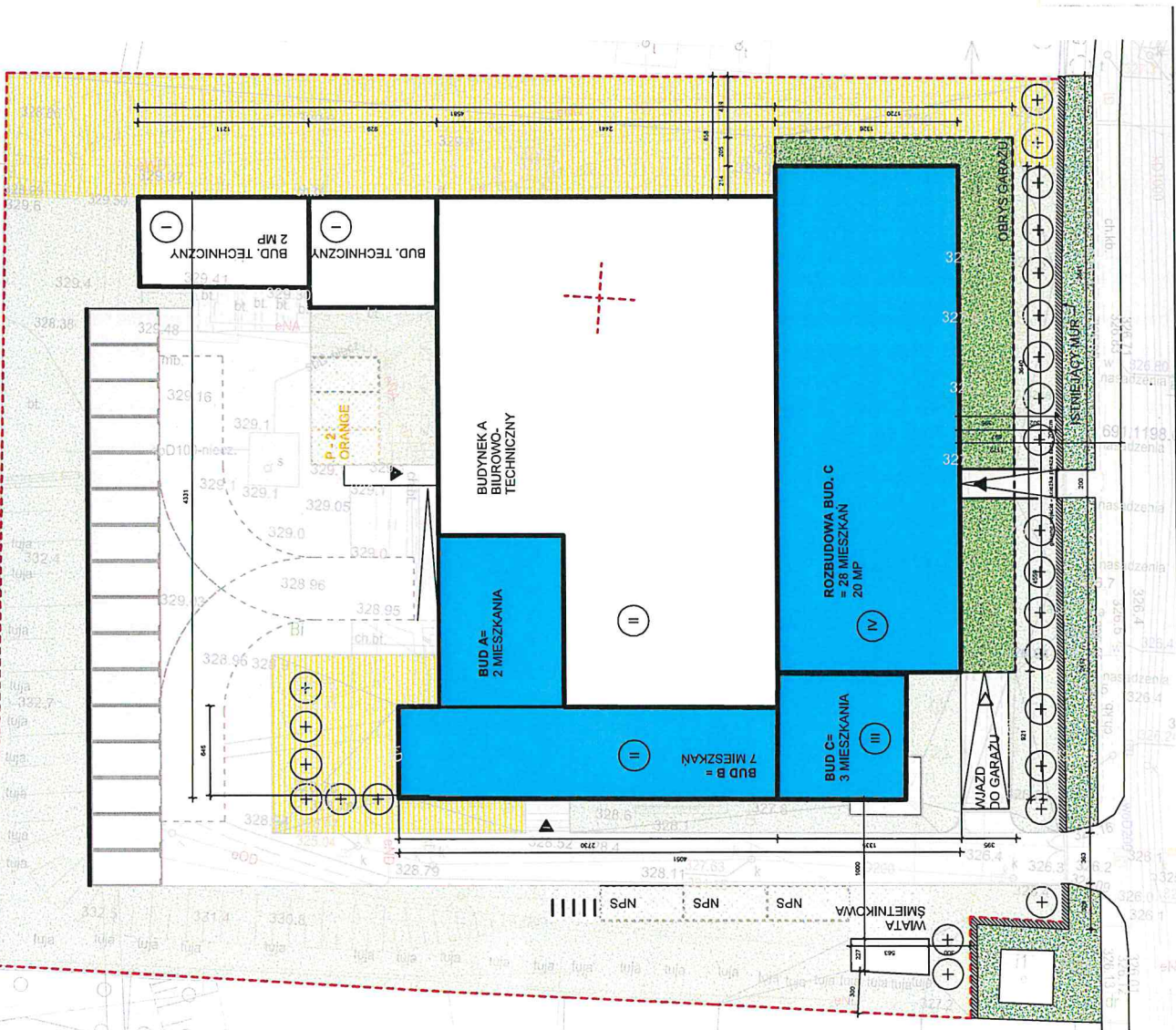
— Strefa OWO – wysokiej ochrony wód podziemnych

— Korytarz wielofunkcyjny o szczególnych standardach zagospodarowania

Na podstawie :
Uchwały nr XII/126/VI/2011 RADY MIASTA TRZEBINI z
dn. 9.09.2011 r.

----- Granice terenu objętego wnioskiem (działki nr 585/1, 1671)

----- Granice terenu obszaru, na który będzie oddziaływać inwestycja



- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- CZĘŚĆ MIESZKALNA
- ZIELEN NA GRUNIE (100% PBC)
- ZIELEN NA STROPODACHU (50% PBC)
- MIEJSCE PARKINGOWE PROSTOKĄTNE
- MIEJSCE PARKINGOWE RÓWNOLEGLE (NPS)
- STÓJKI PARKINGOWE DLA 2 ROWERÓW
- POCHYLENIA
- WĘJŚCIE DO BUDYNKU
- WAZDO DO GARAZU / PODZIEMNEGO DLA ORANGE
- GRANICA OPRACOWANIA
- OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- NAWIERZCHNIA PRZEPUŠCZALNA UTWARDZONA (100% PBC)
- CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- ILOŠĆ KONDYGNACJI
- PROJEKTOWANA ZIELEN WYSOKA
- OSŁONA DOSTĘPNA ZIELI URZĄDZONA (MIN. 50% CAŁOWITEJ PBC)

BILANS TERENU		
	[M2]	% POW. TER. OPRACOWANIA
POWIERZCHNIA TERENU OPRACOWANIA:	5086,00	100%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY:	1869,00	37%
POWIERZCHNIA BUDYNKÓW ISTNIEJĄCYCH:	1301,00	26%
A- BIUROWO-TECHNICZNEGO:	890,00	
B- BIUROWEGO:	175,00	
E- TECHNICZNEGO:	78,00	
D- TECHNICZNEGO:	74,00	
POWIERZCHNIA BUDYNKU C	568,00	11%
CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA:	84,00	
ROZBUDOWA:	484,00	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNA	2085,00	41%
NA ZAGOSPODAROWANIU TERENU (100%):	2000,00	
NA STROPIE GARAZU (50%):	170,00	
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA:	5213,00	
POWIERZCHNIA BUDYNKÓW ISTNIEJĄCYCH	2457,00	
A- BIUROWO-TECHNICZNEGO:	1780,00	
B- BIUROWEGO:	525,00	
E- TECHNICZNEGO:	78,00	
D- TECHNICZNEGO:	74,00	
POWIERZCHNIA BUDYNKU C	2756,00	
CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA:	336,00	
ROZBUDOWA:	2420,00	
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	1132,00	22%
WSKAŹNIK INTENSYWNOSTCI ZABUDOWY:	1,02	

BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH	
	[MP]
ILOŠĆ MIEJSC PARKINGOWYCH:	40
NA ZAGOSPODAROWANIU TERENU	20
PROSTOKĄTNYCH:	17
RÓWNOLEGŁYCH (NPS):	3
W GARAZU PODZIEMNYM:	18
W GARAZU (BUD. E)	2
LIČZBA MIESZKAŃ:	40
BUDYNEK B:	7
BUDYNEK C	31
CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA:	3
ROZBUDOWA:	28
BUDYNEK A:	2
WSKAŹNIK ILOŠCI MIEJSC PARKINGOWYCH:	1,00

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY Nr
 RADY MIASTA TRZEBINI z dnia 30 kwietnia

Planowany sposób zagospodarowania terenu

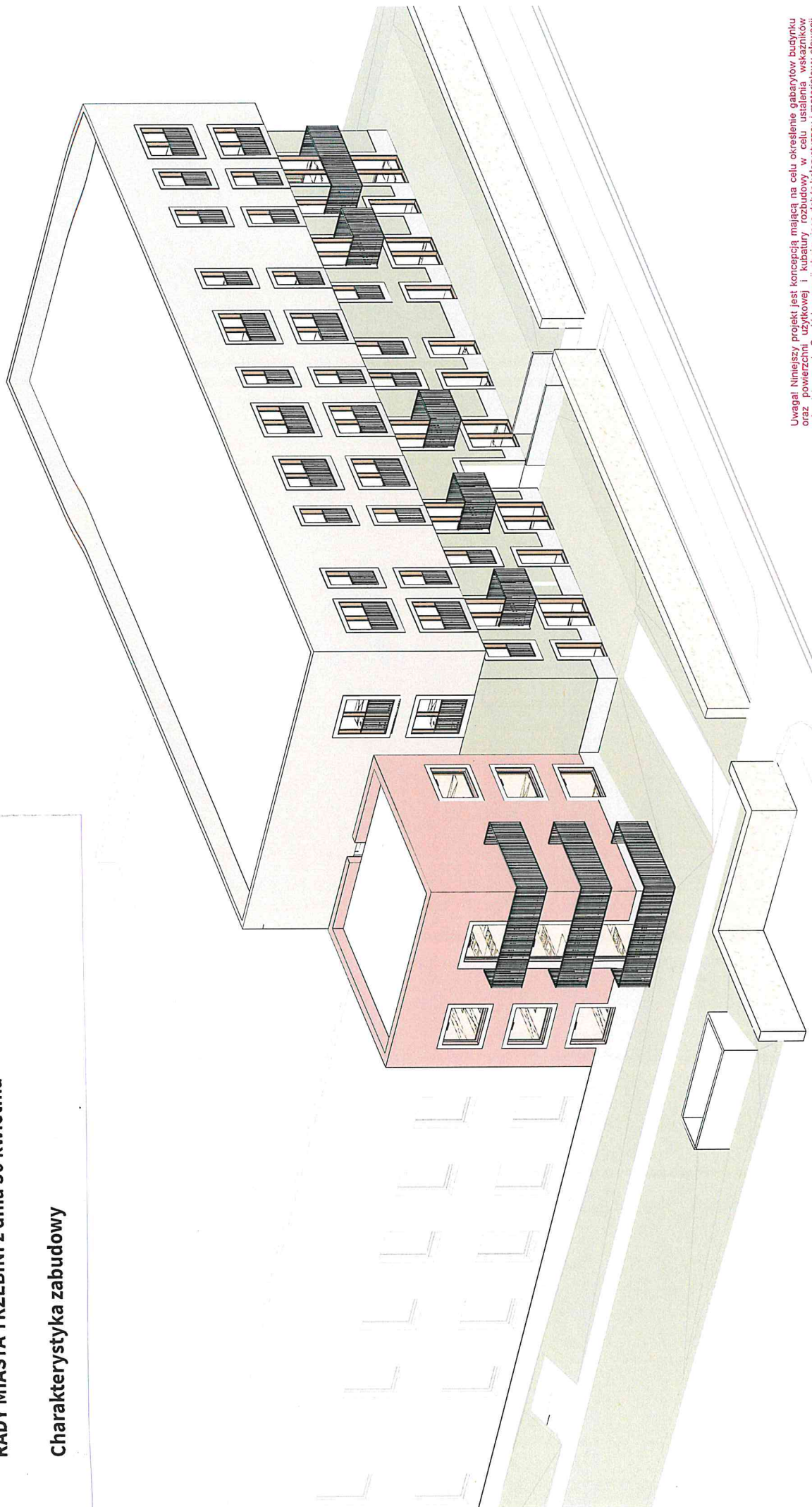
ul. Józefa Piłsudskiego, Tr.

Koncepcja budynku mieszkalnego

AKSONOMETRIA - WIDOK OD POŁUDNIOWO-WSCHODNIEGO NAROŻNIKA

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY Nr
RADY MIASTA TRZEBINIA z dnia 30 kwietnia

Charakterystyka zabudowy



Uwaga! Niniejszy projekt jest koncepcją mającą na celu określenie gabarytów budynku oraz powierzchni użytkowej i kubatury zabudowy, w celu ustalenia wskaźników urbanistycznych. Część koncepcji obejmująca dobór kolorystyczny i materiałowy elewacji stanowi opracowanie poglądowe - szczegółowa specyfikacja materiałów zostanie wykonana przez projektanta na etapie Projektu Budowlanego.

Uzasadnienie

W przypadku, gdy inwestor zamierza realizować inwestycje mieszkaniową, o której mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) może wystąpić z wnioskiem do właściwej miejscowo rady gminy, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Zgodnie z art.2 pkt.2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) zwanej dalej „ustawą” inwestycję mieszkaniową stanowi przedsięwzięcie obejmujące *budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową;*

Inwestycja, której dotyczy uchwała to inwestycja mieszkaniowa pod nazwą: *"Rozbudowa budynku mieszkalnego „C”, budowa garażu podziemnego, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku biurowego „B” na budynek mieszkalny oraz części budynku biurowo-technicznego „A” na budynek mieszkalny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Trzebini przy ul. Marszałka Piłsudskiego 45, dz. Nr 585/1 i 1671, jedn. Ewid. Trzebinia, obr. Trzebinia, pow. Chrzanowski, woj. Małopolskie"*.

Teren inwestycji stanowią działki ewidencyjne nr 585/1 oraz nr 1671 położone przy ul. Marszałka Piłsudskiego w Trzebini (obręb ewidencyjny Trzebinia).

Aby możliwe było podjęcie przez Radę Miasta decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego w formie uchwały konieczne jest, by inwestycja spełniała poniższe warunki i standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych:

Teren inwestycji spełnia wymagania art.5, 10 ustawy i nie znajduje się:

a)na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów (art.5 ust.1.),

b)na terenach otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (art.5 ust.2),

c) w obszarze objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art.5 ust.3),

d)w odległości 700m i mniejszej od elektrowni wiatrowej (art.5 ust.3a), w obowiązującym planie miejscowym większa odległość nie została ustalona,

e)na obszarze kolejowym (art.10).

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową nie obejmują:

a)terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

b)terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Teren inwestycji obejmuje działki ewidencyjne nr 585/1, nr 1671, które posiadają użytki gruntowe B oraz Bi. Przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie mają zastosowania.

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

W gminie Trzebinia nie zostały określone standardy, o których mowa w o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy , więc określone w ustawie są obowiązujące dla inwestycji (art. 19 ust.1).

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa ma zapewnione:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej - działka nr 585/1 sąsiaduje bezpośrednio z drogą publiczną w ul. Marszałka Piłsudskiego i jest z nią połączona istniejącym zjazdem na działce nr 571/4 (art.17 ust.1 pkt.1);

2) zgodnie z zapotrzebowaniem (w ilości $Q_{srd}=5,0$ m³/dobę oraz $Q_{maxh} = 0,3$ m³/godzinę) dostęp do sieci wodociągowej z wodociągu DN200 biegnącego wzdłuż ul. Marszałka Piłsudskiego, przez istniejący przyłącz wodociągowy lub po przebudowie (art.17 ust.1 pkt.2);

3) zgodnie z ilością wytwarzanych ścieków ($Q_{maxh} = 0,3$ m³/godzinę) odprowadzenie ich do kanalizacji Dn1000 biegnącej wzdłuż ul. Marszałka Piłsudskiego przez istniejący przyłącz kanalizacyjny lub po przebudowie (art.17 ust.1 pkt.2);

4) zgodnie z zapotrzebowaniem wynoszącym 60kW, dostęp do sieci elektroenergetycznej poprzez złącze kablowe, obwód BDT60308/3, zasilane ze stacji transformatorowej SN/nN BDT60308, poprzez projektowane przyłącza elektroenergetyczne do zasilania projektowanych budynków, zasilanie urządzeń zewnętrznych i oświetlenie terenu (art.17 ust.1 pkt.3);

5) teren inwestycji znajduje się w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 285 i 1173) – odległość do przystanku przy ul. Marszałka Piłsudskiego wynosi 250 m; (art.17 ust.2 pkt.1), liczona od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jednym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji,

6) teren inwestycji znajduje się w odległości mniejszej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – odległość do szkoły podstawowej nr 8 na Osiedlu Widokowym wynosi ok. 1000 m, a inwestor przedłożył wyliczenia w zakresie maksymalnej liczby mieszkańców – 71 osób, co w przeliczeniu na liczbę uczniów daje 5-cioro dzieci. Przedłożył również zaświadczenie Burmistrza Miasta Trzebini o spełnieniu warunku wynikającego z art.17 ust.2 pkt.2 i ust.3 (zaświadczenie znak: TCA.KOA.071/25/2025 z dnia 15.12.2025 r.). Odległość, o której mowa wyżej liczona jest jak w pkt.5;

7) teren inwestycji znajduje się w odległości mniejszej niż 3000 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o odpowiedniej do zakresu inwestycji wielkości – przy maksymalnej liczbie mieszkańców – 71 wymagana powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi $71 \times 4 \text{ m}^2 = 284 \text{ m}^2$. Warunek ten jest spełniony, gdyż w odległości ok. 170 m znajduje się park przy Dworze Zieleniewskich, a w odległości ok. 370 m (liczonej jak w pkt.5) plac zabaw przy ul. Słonecznej (art.17 ust.4);

8) wymóg wynikający z art. 17 ust. 4d nie ma zastosowania - inwestycja nie jest położona w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej winien wynosić co najmniej 25 % powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej przy czym co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, spełniający wymagania określone w art.17 ust.4 ustawy – zgodnie z przedłożoną koncepcją powierzchnia biologicznie czynna w stanowić będzie 41% z wielkości 5086 m², sumarycznej powierzchni działek 585/1 i 167, czyli 2085 m², warunek 25% został zachowany. 30% z tej powierzchni (600 m²) ma stanowić teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej (zał.nr 2). Wskazany w PZT teren zieleni może zostać wykorzystany jako teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu i wymaga nieznacznego poszerzenia (ok. 36 m²) co jest możliwe w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej (art.17 ust.4a). Przepis art.17 ust.4b i 4c nie ma zastosowania dla przedmiotowej inwestycji,

10) planowana zabudowa spełniać będzie warunek dot. ilości kondygnacji nadziemnych – budynek nie będzie posiadał więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (art.17 ust.6 pkt.1).

Inwestycja mieszkaniowa, której dotyczy projekt uchwały nie obejmuje inwestycji towarzyszącej w rozumieniu art.2 pkt.3 ustawy, wniosek nie dotyczył inwestycji towarzyszącej.

Zgodność z dokumentami planistycznymi gminy

Zgodnie z art.5 ust.3 inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Art. 64 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) stanowi, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych ww. ustawą, (z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26), odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zmieniana była w art.45 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zamierzenie będące inwestycją mieszkaniową w rozumieniu *ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* nie zachowuje zgodności z obowiązującym planem miejscowym, ale musi być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Centrum w Trzebini przyjęty Uchwałą Nr XIII/126/VI/2011 Rady Miasta Trzebini z dnia 9 września 2011 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 500 poz. 4874 z dnia 25.10.2011 r.) ze zmianami, w którym działki nr 585/1 i 1671 przeznaczone są pod teren zabudowy usługowej (symbol terenu U2). Przedmiotowa inwestycja realizować będzie funkcję mieszkaniową związaną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Zamierzenie pod względem funkcji i przeznaczenia terenu nie zachowuje zgodności z ustaleniami planu

Dla terenu inwestycji obowiązuje Zmiana Studium przyjęta Uchwałą Nr XI/82/IX/2025 Rady Miasta Trzebini z dnia 27 lutego 2025 r. Poniżej przywołane zostały ustalenia dokumentu odnoszące się do zamierzenia w odniesieniu do kierunków i wskaźników dotyczących użytkowania i zagospodarowania terenów:

8.U1, U1w/1, U1/1 – TERENY ZABUDOWY USŁUG KOMERCYJNYCH

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:

Istniejące obszary usługowe oraz tereny predysponowane dla rozwoju funkcji usługowej, a także tereny z zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, tereny infrastruktury technicznej (w tym punkt selektywnej zbiorki odpadów komunalnych) oraz tereny obsługi i infrastruktury drogowej (np.: stacje obsługi pojazdów, myjnie, stacje benzynowe, warsztaty, zespoły parkingów, itp.) położone w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych tras komunikacyjnych, a także w centrach sołectw i centrum miasta. Część z terenów położona jest w Strefach Aktywności Gospodarczej.

Na obszary przeznaczone do rozwoju funkcji usługowej składają się, istniejące i nowe zespoły lub pojedyncze obiekty i urządzenia usług wraz z zielenią towarzyszącą:

- obszary usług lokalnych, zabezpieczające niezbędne potrzeby lokalne mieszkańców, w tym usługi publiczne,

- obszary usług ponadlokalnych.

W zależności od uwarunkowań lokalnych mogą również zostać wydzielone tereny zieleni i infrastruktury.

Główna funkcja terenu:

Podstawowym kierunkiem działań w terenach usług jest utrzymanie i rozwój zabudowy usługowej z tendencją do koncentracji w formie różnorodnych zespołów usług. Użytkowaniem uzupełniającym w tych terenach będzie zieleń urządzona.

Przy sporządzaniu planów miejscowych na obszarach wyznaczonych w Studium dla funkcji usługowej U1, U1w/1, U1/1 – mogą w przypadkach uzasadnionych, np. wnioskami do planu, uwagami, charakterem terenów sąsiednich, zostać wydzielone następujące tereny:

- usług ponadlokalnych,
 - usług publicznych (urzędy, szkoły, biblioteki, obiekty służby zdrowia, itp.),
 - usług sportu i rekreacji,
 - zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej,
 - obiektów rzemiosła i drobnej wytwórczości, handlu hurtowego, obiektów składów i magazynów,
- zespoły parkingów.

Dla zabudowy mieszkaniowej wydzielonej na etapie planu miejscowego liniami rozgraniczającymi z obszarów oznaczonych w Studium symbolem U1 – należy stosować odpowiednio wskaźniki i parametry jak dla terenów M2 wyznaczonych w Studium.

W przypadku zabudowy U1 przy ul. Sportowej w Młoszowej dopuszcza się możliwość lokalizowania hal magazynowych służących działalności istniejącego zakładu bez możliwości rozbudowy zakładu produkcyjnego.

W terenach U1 położonych przy Strefie Aktywności Gospodarczej w rejonie ul. Tuwima w Trzebini przy ul. Armii Krajowej dopuszcza się nieuciążliwą działalność gospodarczą (w tym produkcyjną), czyli taką, która nie obniża standardów jakości środowiska i nie spowoduje uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie.

Wyklucza się działalność wywierającą wpływ na warunki środowiskowe, zwłaszcza w zakresie zanieczyszczeń.

Tereny zabudowy usług komercyjnych U1 położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zostały oznaczone symbolem U1w/1 (tereny zabudowy warunkowej usług komercyjnych), dla których obowiązują ustalenia dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (pkt 11.3).

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

Dla obszarów zabudowy usługowej komercyjnej, określa się następujące parametry i wskaźniki:

- wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego powinien wynosić:

-w mieście – min. 25%,

-w obszarze wiejskim – min. 40%,

-dla terenów ujętych w korytarz wielofunkcyjny o szczególnych standardach zagospodarowania min. 60%;

terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji;

ze względu na istniejące zainwestowanie i podziały geodezyjne dopuszcza się zmianę wskaźnika lub jego zróżnicowanie dla poszczególnych terenów po szczegółowych analizach na etapie planu miejscowego;

- maksymalna wysokość zabudowy zróżnicowana ze względu na położenie terenów U1 w obszarach SAG lub w ich sąsiedztwie oraz pozostałych terenach miasta i w obszarze wiejskim.

wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

- 25m – w SAG: na terenie po byłej KWK Siersza, teren po dawnych ZG Trzebionka,

- 20m –

- w SAG: przy ul. Długiej, w obszarze Śródmieście – Południe (po byłych ZM I),

- w sąsiedztwie SAG (na terenach przylegających): w rejonie ul. Tuwima, przy ul. Słowackiego,

- 16m – pozostała zabudowa w mieście,

- 12m – pozostała zabudowa w obszarze wiejskim; z zastrzeżeniem, że w obszarze parków krajobrazowych wysokość należy dostosować do planów ochronnych;

- intensywność zabudowy:

-w zabudowie śródmiejskiej wzdłuż ulic: M. Piłsudskiego, Kościuszki, Słowackiego, Krakowskiej i św. Stanisława.

-w mieście:

- maksymalnie 2,0 – SAG,

- maksymalnie 2,0 - w sąsiedztwie SAG,

- w pozostałej zabudowie - maksymalnie do 1,5;

-w obszarze wiejskim – maksymalnie do 1,1;

intensywność minimalna należy określić w planach miejscowych;

- minimalna wielkość nowowydzielanych działek:

-nie określa się wielkości nowowydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej. Parametry działki należy określić na etapie planów miejscowy w oparciu lokalne uwarunkowania.

Jak wynika z powyższych ustaleń przy sporządzaniu planów miejscowych na obszarach wyznaczonych w Studium dla funkcji usługowej (tereny o symbolu U1, U1w/1, U1/1) – mogą w przypadkach uzasadnionych, np. wnioskami do planu, uwagami, charakterem terenów sąsiednich, zostać wydzielone następujące tereny: zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej. Dla zabudowy mieszkaniowej wydzielonej na etapie planu miejscowego liniami rozgraniczającymi z obszarów oznaczonych w Studium symbolem U1 – należy stosować odpowiednio wskaźniki i parametry jak dla terenów M2 wyznaczonych w Studium.

Z zapisu ustaleń studium wprost wynika, że dla terenu zabudowy usług komercyjnych oznaczonego w studium U1 mogą zostać wydzielone tereny zabudowy mieszkaniowej, w uzasadnionych przypadkach takich jak wnioski do planu miejscowego. Planowane zamierzenie obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W studium nie sprecyzowano rodzaju zabudowy, co może być interpretowane, że w ramach terenów U1 może być lokalizowana zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i wielorodzinną. Dlatego uprawnione jest stwierdzenie, że główną funkcję terenu zabudowy usługowej U1 może być funkcja mieszkalna. Zabudowa mieszkaniowa objęta wnioskiem z dnia 29.01.2026 r. realizowana będzie również w części budynku „A”technicznie – biurowego, więc faktycznie na terenie działek nr 585/1 i nr 1671 utrzymana zostanie również funkcja usługowa.

W przypadku zabudowy mieszkaniowej realizowanej w ramach terenu U1 wyznaczonego w studium wskaźniki i parametry należy stosować jak dla terenów M2. Wskaźniki ustalone w studium to:

- wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego powinien wynosić:

dla M1 i M2 w Dulowej w strefie odtworzenia pierwotnego centrum – min. 25%;

dla M2 – w mieście min. 40%, a w obszarze wiejskim min. 50%, z zastrzeżeniem, że:

-dla terenów ujętych w korytarz wielofunkcyjny o szczególnych standardach zagospodarowania: w strefie odtworzenia pierwotnego centrum – min. 45%, a w pozostałych obszarach – min. 75%

terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji;

- maksymalna wysokość zabudowy:

-mieszkaniowej nie może przekroczyć 12m, a w parkach krajobrazowych 9m;

-usługowej nie może przekroczyć 12m;

-budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich dopuszczonych w obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (w przypadku terenów wiejskich) - należy określić na poszczegółowych analizach etapie planów miejscowych; z zastrzeżeniem, że w obszarze parków krajobrazowych wysokość należy dostosować do planów ochronnych;

- intensywność zabudowy:

-w centrum i śródmieściu – max 1,5;

-dla M1 i M2 w Dulowej w strefie odtworzenia pierwotnego centrum – max 0,8;

-dla M2 w mieście – max 0,8, a w obszarze wiejskim – max 0,4,

intensywność minimalną należy określić w planach miejscowych;

W zakresie wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego powierzchnia biologicznie czynna planowana i wynikająca z wniosku ma stanowić min. 2085 m², tj. 41% powierzchni terenu działek nr 585/1 i 1671 (terenu inwestycji), z czego 2000 m² ma zostać zrealizowane na terenie a 85 m² na stropie budynku garażu o pow. 170 m² i wejdzie w 50% do obliczeń. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M2 w mieście studium ustala wskaźnik minimalny 40%, z zastrzeżeniem, że wielkość powierzchni biologicznie czynnej ma być znacznie większa w przypadku, gdy lokalizacja zabudowy dotyczy terenów położonych w korytarzach wielofunkcyjnych o szczególnych standardach zagospodarowania. Wówczas wskaźnik ten ma wynieść: w strefie odtworzenia pierwotnego centrum min. 45%, a w pozostałych obszarach – min. 75%.

Działki nr 585/1 i nr 1671 znajdują się zgodnie z ustaleniami studium w korytarzu wielofunkcyjnym o szczególnych standardach zagospodarowania, przy czym korytarz ten obejmuje również teren przylegający od strony północnej będący parkiem przy Dworze Zieleniewskich. Studium określa standardy zagospodarowania w korytarza w poniższy sposób:

2.2 STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA – SYSTEM PRZYRODNICZY GMINY ORAZ STREFA ODTWORZENIA PIERWOTNEGO CENTRUM

2.2.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

Tereny o najwyższych wartościach zasobów środowiska, czyli lasy stanowią zasadniczy trzon systemu przyrodniczego gminy (obszary węzłowe). Elementami wspomagającymi system są przylegające do lasów tereny rolne i tereny zieleni oraz korytarze ekologiczne, które zapewniają powiązania elementów systemu przyrodniczego. Korytarze ekologiczne obejmują tereny rolne, tereny zieleni, niewielkie enklawy leśne, tereny zadrzewień, doliny potoków oraz fragmenty terenów zabudowy, także położonych w obszarze zurbanizowanym. W skład korytarzy wchodzi obszary o różnych formach zieleni, zarówno pochodzenia antropogenicznego jak i naturalnego czy seminaturalnego, obejmujące także przylegające obszary przyrodniczo – cenne, pełniące szczególne funkcje w systemie przyrodniczym gminy, ze względu na swoje walory przyrodnicze, w tym związane z różnorodnością.

W obszarze gminy wyodrębnione zostały dwa rodzaje korytarzy ekologicznych:

- korytarze biologiczne do zachowania i wzbogacenia zasobów przyrodniczych,*
- korytarze wielofunkcyjne o szczególnych standardach zagospodarowania.*

Wskazanie systemu przyrodniczego gminy służy ochronie terenów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, ochronie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i obszarów leśnych, w celu zapewnienia poprawy warunków życia mieszkańców, zwiększenia atrakcyjności turystycznej gminy oraz zachowania warunków dla trwałego rozwoju w obszarze gminy.

Podstawowe kierunki działań w korytarzach ekologicznych:

- zachowanie ciągłości przyrodniczej a w korytarzach biologicznych wykluczenie możliwości zabudowy i wskazanie na etapie projektów planów miejscowych odpowiednich szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, np.: zakazu grodzenia,

- nieprzerywania ciągłości korytarzy przy trasowaniu dróg, szczególnie wyższej klasy, jak alternatywa drogi krajowej nr 79 (tzw. obwodnica południowa), czy wariantów drogi łączącej drogę

94 z autostradą A4 klasy GP; trasa powinna uwzględniać stosowanie rozwiązań zgodnych z przepisami jak przepusty (przejścia) dla zwierząt,

- ochrona istniejących wartości środowiska, w tym zachowanie i ochrona form ochrony przyrody, ochrona obszarów przyrodniczo cennych, zachowanie otwartych przestrzeni o wysokich walorach krajobrazowych oraz wykorzystanie i zintegrowanie z nimi z ciągów pieszych, tras rowerowych, ścieżek jazdy konnej oraz innych służących rekreacji,

- ochrona gruntów rolnych, szczególnie kompleksów gleb chronionych klas I-III oraz gruntów leśnych – poprzez racjonalne nimi gospodarowanie, w tym wykorzystanie jako elementów krajobrazu kulturowego,

- odtworzenie (lub wzbogacenie) zasobów przyrody na terenach zdegradowanych,

- ochrona wód powierzchniowych i dolin potoków (w tym renaturyzacja),

- kształtowanie korzystnych warunków aerosanitarnych gminy.

W korytarzach wielofunkcyjnych uwzględniając powyższe kierunki działań, należy zachować lokalne wartości środowiska, odtwarzać zasoby przyrodnicze, przyjmując zasadę, że udział terenów otwartych, niezabudowanych i nie pokrytych substancją nieprzepuszczalną wyniesie co najmniej:

-45% powierzchni działki w terenach o wysokiej intensywności zabudowy,

-75% powierzchni działki w terenach o niskiej i średniej intensywności,

-60% powierzchni w terenach, w których dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej.

Dla zabudowy mieszkaniowej w studium przyjęty został podział na następujące rodzaje zabudowy ze względu na intensywność zabudowy:

- zabudowa o wysokiej intensywności:

-zabudowa wielorodzinna powyżej III kondygnacji,

-zabudowa śródmiejska oraz w centrum miasta wzdłuż ulic: Marszałka Piłsudskiego, Ochronkowej, Krakowskiej, Kościuszki, Słowackiego, Młoszowskiej i św. Stanisława.

-zabudowa w Młoszowej przy drodze krajowej na osi miasto – Młoszowa,

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w centrach sołectw objęta strefą odtworzenia pierwotnego centrum;

- zabudowa o niskiej intensywności:

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna poza centrum sołectw i poza strefą odtworzenia pierwotnego centrum,

-wielorodzinna do III kondygnacji.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna posiadająca powyżej trzech kondygnacji (planowana nowa część budynku „C” posiadać ma 4 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną) w studium kwalifikowana jest jako zabudowa o wysokiej intensywności zabudowy. Ze względu na położenie również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będąca zabudową śródmiejską przy ul. Marszałka Piłsudskiego zakwalifikowana została do zabudowy o wysokiej intensywności (czyli zabudowa położona w sąsiedztwie). Działki nr 585/1 i nr 1671 nie zostały objęte w studium obszarem zabudowy śródmiejskiej.

Dla zabudowy o wysokiej intensywności wskaźnik terenu biologiczne czynnego powinien wynosić minimum 45%. Analiza zapisów studium określa różne warunki w zakresie wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego, należało więc odnieść się przy sprawdzeniu zgodności ze studium, do spełnienia obydwu warunków, czyli 45% oraz 75%.

W tym zakresie ważne i pomocne są ustalenia studium mówiące o zasadach oceny zgodności projektów planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium, które powinny zostać przez analogię zastosowane do decyzji lokalizacyjnej (decyzja o ustaleniu lokalizacji

inwestycji mieszkaniowej zastępuje w rozumieniu ustawy ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących plan miejscowy).

17. ZASADY OCENY ZGODNOŚCI PROJEKTÓW MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z USTALENIAMI STUDIUM

W zakresie relacji między studium a planami miejscowymi nastąpiła zmiana wynikająca z nowej regulacji wprowadzonej do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Polega ona na tym, że projekt planu, zgodnie z art. 20 ust. 1 tej ustawy nie może naruszać ustaleń studium. Poprzednio ustawa nakazywała zgodność z ustaleniami studium. Ze względu na zróżnicowane orzecznictwo dotyczące pojęcia „nienaruszania ustaleń studium” w niniejszym opracowaniu przyjęto, że mimo zmiany nazewnictwa nie ulega zmianie istota przedmiotowego problemu, tym bardziej, że inne przepisy ww. ustawy wskazują, że plan miejscowy winien respektować ustalenia studium (art. 9 ust. 4 stanowiący, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz art. 15 ust. 1 nakazujący sporządzać projekt planu zgodnie z zapisami studium). W opisaney sytuacji pojęcie „nienaruszania ustaleń studium” traktuje się jako praktycznie równoznaczne z pojęciem „zgodności planu z ustaleniami studium”, przy czym zasady oceniania „zgodności” określa dokument Studium a w szczególności przyjęte poniżej ustalenia.

W celu dochowania ustawowego wymogu art. 20 ust.1, że plan miejscowy „nie narusza ustaleń studium” wskazuje się elementy Studium, które mają podstawowe znaczenie dla oceny spełnienia tego wymogu. Są to ustalenia Studium określające:

- 1) *strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy,*
- 2) *funkcję i kierunkowe przeznaczenie obszarów,*
- 3) *tereny podlegające ochronie przed zabudową,*
- 4) *zmiany w zasięgu obszarów przyrodniczo cennych,*
- 5) *parametry i wskaźniki dla zabudowy,*
- 6) *korytarze ekologiczne: wielofunkcyjne o szczególnych standardach zagospodarowania i korytarze biologiczne do zachowania i wzbogacenia zasobów przyrodniczych,*
- 7) *obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej [100kW]* 500kW,*
- 8) *zakres ochrony zabytków,*
- 9) *kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,*
- 10) *osuwiska i zagrożenia powodziowe,*
- 11) *zmieniające się akty prawne i przepisy odrębne.*

Ponadto zgodność - nienaruszanie Studium ustaleniami planu miejscowego – należy również każdorazowo oceniać w kontekście zmieniających się przepisów prawa.

W studium określone zostały wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna intensywność. Dokument zawiera wytyczne w jaki sposób należy wprowadzać ustalenia dokumentu do planów miejscowych, aby zachować zgodność czy brak sprzeczności obydwu dokumentów.

Studium definiuje również układ przyrodniczy gminy. Elementem tego układu są korytarze ekologiczne: biologiczne do wzbogacenia i zachowania zasobów przyrodniczych oraz wielofunkcyjne o szczególnych standardach zagospodarowania. Położenie w korytarzu wpływa na udział terenów otwartych, niezabudowanych i nie pokrytych substancją nieprzepuszczalną w zagospodarowaniu terenu. Poniżej fragment studium dotyczący tej kwestii:

W korytarzach wielofunkcyjnych uwzględniając powyższe kierunki działań, należy zachować lokalne wartości środowiska, odtwarzać zasoby przyrodnicze, przyjmując zasadę, że udział terenów otwartych, niezabudowanych i nie pokrytych substancją nieprzepuszczalną wyniesie co najmniej:

-45% powierzchni działki w terenach o wysokiej intensywności zabudowy,

-75% powierzchni działki w terenach o niskiej i średniej intensywności,

-60% powierzchni w terenach, w których dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej.

5)W zakresie parametrów i wskaźników dla zabudowy:

Studium określiło dla poszczególnych obszarów podstawowe parametry i wskaźniki zabudowy, tj.: wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, minimalną wielkość nowowydzielanych działek (nie w każdej kategorii zabudowy). Wielkości te należy rozumieć jako zasadę (wielkość standardową) ustaloną w Studium, do uwzględnienia w planach miejscowych.

Dopuszcza się zmianę tych parametrów i wskaźników o 20% (1/5) w trakcie sporządzania planów miejscowych, jeżeli jest to uzasadnione istniejącym zainwestowaniem, podziałami geodezyjnymi i charakterem istniejącej zabudowy oraz ewentualnie innymi okolicznościami, jak np. dostosowanie do zapisów planów ochrony Parków Krajobrazowych. Na etapie planu miejscowego korekta wskaźników i parametrów może polegać m.in. na ich uszczegółowieniu w stosunku do wielkości przyjętych w Studium (np. w obszarze danego sołectwa mogą zostać wyznaczone różne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o identycznym przeznaczeniu, ale o innych uwarunkowaniach terenowych, podobnie zróżnicowane mogą zostać minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek). Wprowadzenie tego typu zmian i uszczegółowień w planach miejscowych jest możliwe pod warunkiem, że w trakcie sporządzania planu wystąpią okoliczności uzasadniające ich dokonanie (np. szczegółowe analizy problemowe, wnioski do planu, wyniki konsultacji społecznych itp.).

W szczególnych przypadkach dokonane w planach miejscowych zmiany wskaźników i parametrów dla zabudowy o więcej niż 20%, określonych w Studium nie mogą naruszać ładu przestrzennego, muszą być uzasadnione wynikami analiz i przedstawione w uzasadnieniu do uchwały o planie, stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

Ponadto dopuszcza się zmianę wskaźników dla poszczególnych terenów wynikającą z decyzji administracyjnych, w tym również tych, które z powodów proceduralnych nie zostały uwzględnione w Studium oraz dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Przy ustalaniu parametrów i wskaźników dla poszczególnych funkcji w obszarze miasta, należy na etapie planu miejscowego:

-uwzględnić wyznaczony na ujednoczonym rysunku Kierunków nr II.1 obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych;

-uwzględnić możliwość zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w terenach w sąsiedztwie Stref Aktywności Gospodarczej.

6)W zakresie korytarzy ekologicznych: wielofunkcyjnych o szczególnych standardach zagospodarowania i korytarzy biologicznych do zachowania i wzbogacenia zasobów przyrodniczych

W Studium zostały wyznaczone korytarze oraz określone główne założenia ochrony obszarów, którymi są objęte. Przebieg korytarzy nie jest ściśle określony granicami działek. Dopuszcza się w przypadku korytarza wielofunkcyjnego także ewentualne korekty wynikające m.in. ze stanu istniejącego, skali opracowania, uwarunkowań, które wynikły przy szczegółowym badaniu uwarunkowań środowiska, itp., pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych i zasad przyjętych w zakresie ich funkcjonowania. Dla korytarza biologicznego uściślenie przebiegu granic powinno polegać wyłącznie na dopuszczeniu ewentualnych korekt wynikających ze stanu istniejącego (np. z powodu nowej zabudowy). Ponadto należy uwzględnić szczegółowe ustalenia wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji zabudowy w obszarze na granicy terenu M2 w Młoszowej (po południowej stronie ul. Spacerzy) i korytarza biologicznego zawarte w pkt 2.4.2. (pkt 2 „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”).

W powyższego zapisu wynika, że dokument studium nie precyzuje jednoznacznie, w którym miejscu przebiega granica korytarza wielofunkcyjnego. Możliwe są jednak korekty pod warunkiem :

-nienaruszania przepisów odrębnych,

-nienaruszania zasad przyjętych w zakresie ich funkcjonowania.

Przenosząc powyższe ustalenia studium na grunt decyzji lokalizacyjnej i oceny zgodności zamierzenia z studium konieczne jest przeanalizowanie powyższych warunków. W uchwale ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej nie określa się warunków przebiegu korytarza ekologicznego, nie można też wyłączyć działki czy terenu z korytarza w decyzji. Ustawa o ochronie przyrody określa korytarze ekologiczne jako obszary umożliwiające migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Nie precyzuje jednak warunków ochrony korytarzy poza korytarzami ekologicznymi łączącymi obszary Natura 2000. Wyznaczony w studium korytarz to obszar o znaczeniu lokalnym, który ma zapewnić połączenie doliny Rybnej z zadrzewionymi terenami otwartymi w rejonie cmentarza komunalnego w Trzebini i dalej w kierunku wschodnim. Korytarz stanowią również tereny przylegające od strony północnej obejmujące park przy Dworze Zieleniewskich. W obszarze inwestycji nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6b ustawy o ochronie przyrody. Nie rozpoznano również szczególnych lokalnych wartości środowiska przyrodniczego w obszarze działek nr 585/1 i nr 1671 w ramach *Inwentaryzacji roślin i grzybów, objętych ochroną na terenie gminy Trzebinia. S. Gawroński, J. Gawroński, P. Grzegorzek na zlecenie gminy Trzebinia, Chrzanów 2013 r.* Obecny stan zagospodarowania terenu działek nr 585/1 i nr 1671 charakteryzuje wskaźnik powierzchni biologicznej 41%, rozmieszczenie terenów o różnym sposobie użytkowania przedstawione zostało na załączniku nr 2 do uchwały. Inwestor założył, że powierzchnia biologiczna przed i po zrealizowaniu inwestycji pozostaną niezmienione co do wielkości. Powierzchnia biologiczna dziś znajdująca się we wschodniej części działki pomiędzy murem i budynkiem „A” zostanie przekształcona, a jej areał ulegnie odtworzeniu głównie w części zachodniej działki. Sumaryczna powierzchnia biologiczna, nie ulegnie zmianie, a wielkość wskaźnika powierzchni biologicznej wpisana została jako ustalenie uchwały. Skoro teren działek nr 585/1 i nr 1671 obecnie jest przekształcony i użytkowany, ogrodzony, a zmieniony sposób zagospodarowania działki utrzyma istniejący układ zabudowy na działce oraz układ komunikacji wewnętrznej, można ocenić, że możliwości jej wykorzystania do celów migracji przez grzyby, rośliny i zwierzęta, co do zasady pozostaną podobne (z wyłączeniem okresu robót budowlanych). Sposób funkcjonowania korytarza nie ulegnie więc znaczącym zmianom, co może prowadzić do stwierdzenia, że zamierzenie nie powoduje nowego naruszania zasad przyjętych w zakresie funkcjonowania korytarza. Nie ma również przepisu powszechnie obowiązującego prawa, który definiowałby ograniczenia w zagospodarowaniu terenów stanowiących lokalne korytarze ekologiczne. W związku z realizacją inwestycji możliwości odtwarzania zasobów przyrodniczych pozostaną na takiej samej powierzchni jak w stanie istniejącym.

Należy nadmienić, że kwalifikując zamierzenie na działkach nr 585/1 i 1671 w korytarzu ekologicznym zgodnie ze stadium z uwagi na ilość kondygnacji (ponad III) należy je umieścić w grupie terenów o wysokiej intensywności zabudowy, dla której udział terenów otwartych, niezabudowanych i nie pokrytych substancją nieprzepuszczalną powinien wynieść co najmniej 45%.

Zapis w powyższym pkt.5 dopuszcza zmianę parametrów i wskaźników o 20% (1/5) w trakcie sporządzania planów miejscowych, jeżeli jest to uzasadnione istniejącym zainwestowaniem. Możliwe jest więc dopuszczenie wielkości wynikającej z istniejącego zainwestowania, czyli 41%, z zaznaczeniem że powierzchnia ta nie może być pokryta substancją nieprzepuszczalną, co będzie wymagać uwzględnienia na dalszym etapie przygotowania inwestycji.

W zakresie zachowania warunku zgodnie ze studium powierzchni terenu biologicznie czynnego i nienaruszenia funkcjonowania korytarza można przyjąć, że inwestycja mieszkaniowa określona w wniosku z dnia 29.01.2026 r. spełnia ten warunek.

Sprawdzenia również wymaga zachowanie zasad ochrony krajobrazu (pkt.3.2. ustaleń) z uwagi na położenie terenu inwestycji w strefie ochrony elementów historycznej struktury przestrzennej krajobrazu kulturowego wskazanej w Studium. Dla tej strefy studium wyznacza:

2) Wyznacza się strefę zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej krajobrazu kulturowego o zasięgu określonym na ujednoczonych rysunkach nr II.1 i II.4, obejmującą tereny, na których historyczny układ przestrzenny został zniekształcony, dokonane zmiany uniemożliwiają fizyczną rekonstrukcję kompozycji urbanistycznej, jednak podlegają ochronie czytelne jej elementy takie jak np. układ sieci drożnej, budynki lub zespoły zabudowy, założenia parkowe, obiekty przemysłowe itp.. Zabudowa o wartościach kulturowych występuje w postaci pojedynczych obiektów, często w pewnym stopniu już przekształconych. Dla tych terenów, w wyznaczonych strefach lub w ich

fragmentach, w zależności od rodzaju i stopnia zachowania elementów struktury należy stosować odpowiednio dobrane spośród niżej wymienionych zasad ochrony:

- *zachowanie historycznego rozplanowania ulic i placów oraz utrzymanie przekroju ulic i dróg z zachowaniem ich szerokości i linii zabudowy,*
- *zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu oraz jego poszczególnych wnętrz (odnosi się to zarówno ulic, placów, jak również do tworzywa zielonego – np. zespołów zieleni otaczającej historyczne założenia, kształtujące aleje lub ściany ogrodów),*
- *zachowanie historycznych układów zabudowy przemysłowej i obiektów towarzyszących,*
- *zachowanie historycznych panoram i ich przedpola,*
- *zachowanie osi widokowych,*
- *zachowanie dominant historycznych,*
- *dostosowanie nowej architektury do historycznej kompozycji architektonicznej i urbanistycznej w zakresie typu zabudowy,*
- *ochrona zachowanych obiektów małej architektury i przywracanie wartości historycznej.*

Zamierzenie nie narusza zastanego rozplanowania ulic i placów, ich szerokości i linii zabudowy. Ulica Marszałka Piłsudskiego jest dosyć ściśle obudowana od strony Rynku, zabudowa po zachodniej jej stronie usytuowana jest 2,0 – 2,5 m od zewnętrznej krawędzi chodnika, czyli 4,0 – 4,5m od zewnętrznej krawędzi jezdni, taka też linia zabudowy została ustalona w obowiązującym planie miejscowym (jako nieprzekraczalna). Planowany budynek „C” będzie cofnięty względem krawędzi jezdni na co najmniej odległość wynikającą z ustawy o drogach publicznych (8m), z koncepcji wynika, że odległość to wynosić będzie ok .10m.

Jak wynika z ustaleń studium, zapisy dotyczące strefy zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej krajobrazu kulturowego należy stosować w zależności od rodzaju i stopnia zachowania elementów struktury. Działki nr 585/1 i 1671 stanowiły dawniej część zabytkowego założenia parkowego związanego z Dworem Zieleniewskich. Wiele lat temu podjęta została decyzja o wyłączeniu ich z pierwotnego zespołu urbanistycznego i zabudowie w sposób, który przetrwał do chwili obecnej. Istniejąca na działkach nr 585/1 i 1671 zabudowa utraciła swoją przydatność dla funkcji którą pełniła, za wyjątkiem części obiektu „A”, gdzie nadal są i będą użytkowane pomieszczenia związane z funkcją techniczną (łączością). Istniejąca zabudowa na działkach 585/1 i 1671 nie stanowi elementów zabudowy historycznej, choć zlokalizowana jest w południowo – wschodniej części zabytkowego założenia. Studium wskazuje oś widokową wzdłuż ul. Marszałka Piłsudskiego w kierunku północnym. Widok wzdłuż tej osi nie obejmuje zabytkowego dworu, przesłaniany jest przez mur kamienny, a powyżej niego przez zielenią wysoką w parku. Ważne dla zachowania w nowym widoku chociaż części tego wglądu jest cofnięcie budynku względem ukształtowanej linii zabudowy, co w projekcie zostało uwzględnione. Zgodnie z koncepcją wschodnia elewacja budynku będzie wysunięta względem istniejącej ściany budynku „C”. Na poziomie parteru i piętra odległość budynku od granicy działki nr 585/1 wynosić będzie ok. 11, 5, a na poziomie drugiej i trzeciej kondygnacji o ok. 10m. W granicy działki w przybliżeniu usytuowany jest zabytkowy mur.

Nadmienić należy, że w studium nie zostały wskazane konkretne panoramy czy sylwety, a w ustaleniach w zakresie ochrony zachowanych elementów kulturowych zapisano, że *odnosi się to zarówno [do] ulic, placów, jak również do tworzywa zielonego* kształtujących sylwetę zespołu i poszczególnych wnętrz. Z tego względu ważne jest by budynek nie tworzył dominanty, w szczególności wysokościowej. Dlatego też w charakterystyce zabudowy, w treści uchwały ujęty został zapis wynikający z wniosku, a stanowiący, że zabudowę charakteryzować będzie *zastosowanie szczegółowych rozwiązań architektonicznych przyjętych na etapie projektu mających na celu uniknięcie dominacji budynku nad otoczeniem i uszanowanie zastanego kontekstu urbanistycznego tej części miasta oraz nawiązanie architekturą obiektu do naturalnej kolorystyki*. Ponadto w uchwale uwzględniono również wariant, że budynek „C” część rozbudowana będzie mieć 3 kondygnacje nadziemne (parter, I piętro oraz II piętro). Określone w uchwale parametry poprzez wielkości liczbowe stanowią ilości maksymalne, za wyjątkiem powierzchni terenu biologicznie czynnego, która jest wielkością minimalną oraz dolnych wielkości podanych w przedziałach liczbowych.

Przyjęta w studium zasada *dostosowania nowej architektury do historycznej kompozycji architektonicznej i urbanistycznej w zakresie typu zabudowy*, wskazuje na konieczność dostosowania architektury nowego obiektu wyłącznie w odniesieniu do typu zabudowy oraz dotyczy sytuacji występowania zabudowy o wartościach kulturowych w zależności od rodzaju i stopnia zachowania elementów struktury. Na działkach nr 585/1 i nr 1671 nie ma zabudowy o wartościach kulturowych oprócz odcinka zabytkowego muru z kamienia łamanego z daszkiem z dachówki ceramicznej. To właśnie mur potwierdza dawną przynależność terenu do parku krajobrazowego otaczającego dwór, z którym działka nr 585/1 sąsiaduje od strony południowej. Wewnątrz parku usytuowany jest budynek samego dworu (na działce nr 1669) w odległości ok. 75m od budynku oznaczonego „A” w załączniku nr 2 do uchwały. Widok z ul. Marszałka Piłsudskiego w kierunku parku nie przedstawia budynku dworu, gdyż jest on usytuowany w centralnej części parku i przysłonięty drzewami.

W bezpośrednim sąsiedztwie granicy terenu inwestycji znajduje się zabytkowy obiekt wieży transformatorowej. Wieża usytuowana jest na działce nr 2155 wydzielonej zabytkowym murem. Elewacja frontowa (wschodnia) i boczna (północna) nie zostaną przesłonięte żadnymi elementami zagospodarowania w związku z realizacją inwestycji. Wiata śmietnikowa planowana w odległości 3m od wieży może zostać przesłonięta zielenią, lub tak usytuowana w innym miejscu, by nie była widoczna z ulicy. Jak wynika z uchwały szczegółowe rozwiązania architektoniczne na etapie projektu prowadzić mają do uniknięcia dominacji budynku (zespołu budynków) nad otoczeniem i uwzględnienia kontekstu urbanistycznego.

Frontowa część nieruchomości zgodnie ze studium objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej sięgającą do wschodniej ściany budynku „C” w stanie istniejącym.

W zakresie szczegółowych ustaleń dotyczących jej zagospodarowania, studium ustala:

- a) *zachowanie i ochronę układu urbanistycznego,*
- b) *działania inwestycyjne w obrębie nieruchomości, na których zlokalizowane są zabytki oraz w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, prowadzić należy w porozumieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków,*
- c) *działalność inwestycyjna w zasięgu wpisu do rejestru zabytków wymaga postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,*
- d) *zakaz wyburzania zabytków, przerabiania, odnawiania, rekonstruowania, konserwowania, zabudowywania, odbudowywania, zdobienia, uzupełniania, jak również dokonywania innych zmian bez zgody służb konserwatorskich,*
- e) *modernizację i konserwację zabytkowej zabudowy, z zachowaniem form budynków, kształtów dachów, wystroju elewacji, wielkości i rysunku stolarki okiennej oraz drzwiowej,*
- f) *zachowanie zieleni otaczającej obiekty zabytkowe, w szczególności cennego starodrzewu,*
- g) *stosowanie tradycyjnych elementów formy architektonicznej oraz rozwiązań materiałowych, w celu zachowania historycznego charakteru, w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,*
- h) *zachowanie historycznego przebiegu i rozplanowania ulic i placów, usunięcie elementów zniekształcających, zachowanie przekroju ulic, ich szerokości i linii zabudowy,*
- i) *rekonstrukcję historycznych założeń przestrzennych,*
- j) *zachowanie historycznej parcelacji,*
- k) *usunięcie elementów dysharmonijnych,*
- l) *zachowanie dominant przestrzennych,*
- m) *ochronę zachowanych obiektów małej architektury,*
- n) *dostosowanie funkcji do wartości zabytkowych obiektu lub zespołu obiektów,*
- o) *przy adaptacjach i przebudowach poszczególnych budynków należy stosować wysokiej jakości materiał, zaleca się materiały nawiązujące do historycznych (np. dachówkę ceramiczną, drewno, kamień naturalny),*

p) *dostosowanie nowej architektury do historycznej kompozycji architektonicznej i urbanistycznej poprzez utrzymanie lub uczynienie historycznych podziałów parcelacyjnych,*

Działki nr 585/1 i 1671 nie są objęte wpisem do rejestru zabytków. W ramach procedury przygotowania projektu uchwały inwestycja ujęta we wniosku była uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który na tym etapie przygotowania inwestycji nie zajął stanowiska. Warunki określone w ww. pkt. lit. b i d dotyczą działania w porozumieniu ze służbami konserwatorskim, co zostanie zrealizowane na dalszym etapie przygotowania inwestycji i jest w gestii Inwestora. Warunki wymienione w punktach pod lit: c, e oraz od lit. j do lit. n nie mają zastosowania do zamierzenia, warunek o którym mowa w pkt. h wskazany został również w strefie zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej krajobrazu kulturowego i opisany wyżej. Zamierzenie nie jest związane z rekonstrukcją, natomiast warunki wskazane pod lit. o i lit. p wymagają uwzględnienia na dalszym etapie przygotowania inwestycji. Odnosząc się do pozostałych wymagań studium dla strefy ochrony konserwatorskiej sformułowanych w pkt. lit. a, f, g oraz i należy stwierdzić, że:

- planowana rozbudowa budynku „C” i przekształcenie budynku „B” i części budynku „A” w zakresie rozplanowania i funkcji zabudowy nie naruszy zastanego układu urbanistycznego,

- na działce nr 585/1 zgodnie z wnioskiem nie planuje się usunięcia drzew w związku z realizacją inwestycji,

- szczegółowe rozwiązania materiałowe i zastosowanie tradycyjnych elementów formy architektonicznej przedstawione zostaną na etapie projektu budowlanego obiektu,

- zamierzenie nie jest związane z rekonstrukcją historycznych założeń przestrzennych.

Reasumując dyspozycję wynikającą z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw organ sporządzający projekt uchwały w sprawie inwestycji mieszkaniowej w Trzebini stwierdził, że warunek zgodności ze studium został spełniony.

Aby możliwe było przedstawienie uchwały Radzie Miasta do uchwalenia konieczne było przeprowadzenie procedury wynikającej z art. 7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w szczególności w zakresie opiniowania i uzgadniania zamierzenia.

W dniu 29.01.2026 r. złożony został wniosek o wydanie decyzji dla inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: *„Rozbudowa budynku mieszkalnego, budowa garażu podziemnego, zmiana sposobu użytkowania i przebudowa budynków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Trzebini przy ul. Marszałka Piłsudskiego 45, dz. Nr 585/1 i 1671, jedn. Ewid. Trzebinia, obr. Trzebinia, pow. Chrzanowski, woj. Małopolskie”.*

Pismem z dnia 6.02.2026 r. Inwestor wezwany został do uzupełnienia braków formalnych wniosku, które uzupełnił pismem z dnia 19.02.2026 r. wraz z wyjaśnieniem, zmianie uległa również nazwa inwestycji i wystąpienie dotyczyło *„Rozbudowy budynku mieszkalnego „C”, budowy garażu podziemnego, przebudowy i zmiana sposobu użytkowania budynku biurowego „B” na budynek mieszkalny oraz części budynku biurowo-technicznego „A” na budynek mieszkalny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Trzebini przy ul. Marszałka Piłsudskiego 45, dz. Nr 585/1 i 1671, jedn. Ewid. Trzebinia, obr. Trzebinia, pow. Chrzanowski, woj. Małopolskie”.*

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) w dniu 25.02.2026 r. na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Trzebinia zamieszczone zostało Ogłoszenie Burmistrza Miasta Trzebini informujące o zamieszczeniu wniosku Tal-serwis Augustyn Myszka z dnia 29 stycznia 2026 r. wraz z uzupełnieniem z dnia 19 lutego 2026 r., o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Trzebini, pn. *„Rozbudowa budynku mieszkalnego „C”, budowa garażu podziemnego, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku biurowego „B” na budynek mieszkalny oraz części budynku biurowo-technicznego „A” na budynek mieszkalny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania*

terenu w Trzebini przy ul. Marszałka Piłsudskiego 45, dz. Nr 585/1 i 1671, jedn. Ewid. Trzebinia, obr. Trzebinia, pow. Chrzanowski, woj. Małopolskie".

W BIP urzędu zamieszczony został wniosek wraz z całością dokumentacji tj. wniosek wraz z załącznikami, wezwaniem o uzupełnienie wniosku, uzupełnieniem oraz opracowaniem ekofizjograficznym gminy Trzebinia.

Informacja o zamieszczeniu wniosku w BIP w dniu 25.02.2026r. podana została do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Trzebinia tj. przez zamieszczenie na stronie internetowej Gminy Trzebinia www.trzebinia.pl w zakładce ogłoszenia, na tablicy ogłoszeń przy budynku Urzędu Miasta Trzebini przy ul. Marszałka Piłsudskiego 14, na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu przy ul. Narutowicza 10 w Trzebini oraz na tablicach ogłoszeń Rady Osiedla Centrum.

Termin zbierania uwag ustalony został w okresie od 25.02.2026. do 17.03.2026r. W wyznaczonym terenie wpłynęły 2 uwagi dot. zamierzenia.

Pismem z dnia 3.03.2026 r. skierowane zostały do właściwych organów wskazanych w art.7 ust.12 ustawy powiadamia o możliwości przedstawiania opinii, termin ustalony został na 21 dni. Również w dniu 3.03.2026 r. burmistrz skierował wystąpienia o uzgodnienie inwestycji mieszkaniowej do:

- 1) Ministra Klimatu i Środowiska,
- 2) Marszałka Województwa Małopolskiego,
- 3) Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie,
- 4) Zarządu Województwa Małopolskiego,
- 5) Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie,

Termin dokonania uzgodnienia również wyznaczony został na 21 dni.

Burmistrz wystąpił w dniu 04.03.2026 r. o opinię do Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, posiedzenie Komisji miało miejsce w dniu 11.03.2026 r., a w dniu 16.03. GKUA wydała opinię (nr 1/2026).

Po zakończeniu okresu opiniowania i uzgadniania zamierzenia, złożone uwagi i odpowiedzi na wystąpienia zostały przeanalizowane i skierowane zostało w dniu 19.03. wystąpienie do Wnioskodawcy o zajęcie stanowiska. Inwestor przedłożył swoje stanowisko w dniu 24.03.br, a Pełnomocnik Inwestora przedłożył wyjaśnienia w dniu 25.03.2026 r.

W związku z analizą zebranego materiału w ramach przygotowania uchwały w sprawie inwestycji, skierowane zostało do Wnioskodawcy wystąpienie w dniu 9.04.br. dot. elementów zagospodarowania terenu, sposobu ogrzewania budynku oraz zasięgu terenu inwestycji. Inwestor złożył wyjaśnienia, wskazując ograniczenie terenu inwestycji wyłącznie do działek nr 585/1 i 1671 (obręb Trzebinia).

W toku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania zamierzenia uzyskane zostały:

-Opinia Sanitarna, w której Małopolski, Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny nie wniósł zastrzeżeń (pismo znak NS.9022.2.4.2026 z dnia 24 marca 2026 r.)

-Stanowisko Szefa Ośrodka Zamiejscowego w Krakowie Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji , w którym nie wniósł wag do zamierzenia) pismo znak: CWCROZ_Kr-ZAGP.0732.74.2026 z dnia 1 kwietnia 2026 r.,

Ministerstwo Obrony Narodowej poinformowało, że w sprawie przedmiotowej inwestycji wydało milczącą zgodę (informacja mailowa z dnia 24.03.2026 r.). Pozostałe organy wymienione w art. 7 ust.12 i ust.14 nie zajęły stanowiska w wyznaczonym terminie. Zgodnie z art.7 ust. 13 i ust. 15 ustawy organy opiniujące i uzgadniające, opiniują lub dokonują uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia, termin ten upłynął w dniu 23.03.2026 r. Nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń, nieprzedstawienie stanowiska przez organy uprawnione do uzgadniania, za uzgodnienie wniosku.

W prowadzonej procedurze ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji pod nazwą: *"Rozbudowa budynku mieszkalnego „C”, budowa garażu podziemnego, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku biurowego „B” na budynek mieszkalny oraz części budynku biurowo-technicznego „A” na budynek mieszkalny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami*

zagospodarowania terenu w Trzebini przy ul. Marszałka Piłsudskiego 45, dz. Nr 585/1 i 1671, jedn. Ewid. Trzebinia, obr. Trzebinia, pow. Chrzanowski, woj. Małopolskie" wniesione zostały w dniu 17 marca br. dwa pisma zawierające sprzeciwy wobec budowy planowanych budynków mieszkalnych.

Pierwszy sprzeciw formułuje wniosek o odmowę ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w proponowanym miejscu. W uzasadnieniu oprócz niezgodności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały poniższe argumenty:

- znaczne zwiększenie natężenia ruchu i zagrożenie bezpieczeństwa,
- zagrożenie dla zabytkowego parku miejskiego i starodrzewia,
- zbyt duża intensywność zabudowy w stosunku do istniejącego zagospodarowania,
- naruszenie interesu mieszkańców i ładu przestrzennego.

Drugi sprzeciw przypomina jak powstał budynek centrali telekomunikacyjnej oraz wskazuje na niekorzystne aspekty jego budowy:

- zasłonięcie zabytku (Dworu Zieleniewskich) i ostateczne zniszczenie parku,
- ograniczenie dopływu światła słonecznego do budynków mieszkalnych jednorodzinnych po przeciwnej stronie ul. Marszałka Piłsudskiego (w tym budynku nr 54) oraz zasłonięcie widoku,
- projektowanie „potwora architektonicznego”.

Odnosząc się do zarzutu niezgodności planowanej inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście-Centrum w Trzebini (Uchwała nr XIII/126/VI/2011 Rady Miasta Trzebini z dnia 9 września 2011r.), w którym przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową (symbol terenu U5), należy podkreślić, że inwestycja realizowana jest w trybie specustawy mieszkaniowej, która umożliwia lokalizację inwestycji mieszkaniowej niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących znacznego zwiększenia natężenia ruchu i zagrożenia bezpieczeństwa w związku z powstaniem dodatkowych mieszkań w ramach planowanej inwestycji, nie można nie uwzględnić faktu, że droga ul. Marszałka Piłsudskiego, przy której znajduje się teren inwestycji (działki nr 585/1 i 1671) i z której ma następować obsługa komunikacyjna terenu jest drogą wojewódzką o dużym natężeniu ruchu. Każdego dnia przejeżdżają nią setki samochodów, w tym dostawcze, ciężarowe, autokary oraz pojazdy TiR. W ramach planowanej inwestycji zostanie zaprojektowanych od 31 do 43 lokali mieszkalnych oraz około 40 miejsc parkingowych w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkańców. Inwestycja ta nie wpłynie negatywnie na ruch uliczny, gdyż ruch związany z zabudową mieszkaniową charakteryzuje się niskim natężeniem ruchu i nie będzie mieć negatywnego wpływu na działki sąsiednie. Może powodować chwilowe utrudnienia wynikające z zatrzymania się pojazdu na DW791 w przypadku realizacji lewoskrętów od Rynku na teren inwestycji, przez użytkowników terenu.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego zagrożenia dla zabytkowego parku miejskiego i starodrzewia oraz zasłonięcia zabytku (Dworu Zieleniewskich) i ostatecznego zniszczenia parku, należy podkreślić, że planowana inwestycja realizowana będzie poza terenem parku i nie będzie ingerować w istniejące zabytkowe elementy otoczenia, tj. Dwór Zieleniewskich, otaczający go park, obiekt wieży transformatorowej oraz zabytkowy mur. W istniejącym murze konieczne będzie wykonanie furtki dla ruchu pieszego. Wszystkie elementy podlegające ochronie konserwatorskiej zostaną zachowane, zatem spójność historyczna tej części miasta nie powinna ulec zmianie. Planowana inwestycja nie wymaga również usunięcia żadnego drzewa w istniejącym parku Zieleniewskich ani na terenie inwestycji.

Należy zwrócić również uwagę na fakt, iż teren objęty planowaną inwestycją jest odwodniony. Zgodnie z zapewnieniami inwestora: „wszystkie istniejące budynki na terenie nieruchomości, poza parterową stacją trafo oraz dwoma garażami naziemnymi, znajdującymi się na tyłach nieruchomości, posiadają podpiwniczenie a piwnice te są wysokie na 3 m i nie ma w ich wnętrzach żadnej stęchlizny, świadczącej o występowaniu wilgoci i wód gruntowych płytko pod wierzchnią warstwą ziemi. Ponadto planowany garaż pod rozbudowywaną częścią budynku mieszkalnego, oznaczonego literą C, nie będzie garażem stricte podziemnym lecz podziemnym - naziemnym, tylko częściowo wkopanym

w ziemię, z wentylacją boczną w ścianach garażu. Jego głębokość nie będzie większa niż istniejący poziom posadzki istniejących piwnic.” W związku z powyższym planowana inwestycja nie spowoduje naruszenia stosunków gruntowo-wodnych.

Natomiast odnosząc się do zarzutu o zbyt dużej intensywności zabudowy w stosunku do istniejącego zagospodarowania oraz naruszenia interesu mieszkańców i ładu przestrzennego, należy podkreślić, że planowana inwestycja nie stanowi wprowadzenia na teren dotychczas niezagospodarowany nowej zabudowy. Związana jest przede wszystkim ze zmianą funkcji istniejących obiektów usługowo – technicznych oraz rozbudową istniejącego budynku mieszkalnego „C”. Inwestor zakłada, że planowany budynek będzie się komponować z otoczeniem, w projekcie uchwały wskazano, że na etapie projektu nastąpi zastosowanie szczegółowych rozwiązań architektonicznych mających na celu uniknięcie dominacji budynku nad otoczeniem i uszanowanie zastanego kontekstu urbanistycznego tej części miasta. Dlatego też zarzuty o naruszeniu ładu przestrzennego wydają się być przedwczesne.

W odniesieniu do naruszenia interesu mieszkańców poprzez istotne pogorszenie ich warunków życia w sąsiedztwie, nie można zgodzić się z takim stwierdzeniem, przede wszystkim dlatego, że zamierzenie związane jest ze zmianą funkcji terenu na mieszkalną, która dotychczas jest realizowana w otoczeniu terenu inwestycji. Alternatywą dla proponowanego zagospodarowania jest realizacja ustaleń planu miejscowego, w tym utrwalenie funkcji usługowej w zabudowie o podobnych parametrach (plan daje możliwość realizacji zabudowy o wskaźniku powierzchni zabudowy 35% i wysokości do 13m z dopuszczeniem zwiększenia dla elementów i detali architektonicznych na 20% powierzchni rzutu poziomego budynku). Zabudowa zgrupowana jest i będzie w śródownej i północnej części terenu, które sąsiadują z parkiem. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok 34m najbliższy budynek na Osiedlu na Skale oraz ok.15m do budynku mieszkalnego przy ul.Marszałka Piłsudskiego, przy czym budynki te usytuowane są bezpośrednio przy granicy działek. Na działce nr 585/1 od strony południowej urządzona została ściana zieleni, co dodatkowo powinno wpłynąć na utrzymanie dotychczasowego komfortu użytkowania terenów.

Odnosząc się do zarzutu ograniczenia dopływu światła słonecznego do budynków mieszkalnych jednorodzinnych po przeciwnej stronie ul. Marszałka Piłsudskiego (w tym budynku nr 54) oraz zasłonięcia widoku, dla planowanej inwestycji, informuję, że zgodnie z informacjami otrzymanymi od inwestora wykonane zostanie badanie nasłonecznienia (tzw. linijka słońca), które jest niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę. Badanie to powinno potwierdzić brak zagrożenia dla przedmiotowego budynku, co zagwarantowane jest również obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych budynku (§13 ust.1 oraz §57 i §60 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Budynek nr 54 znajduje się naprzeciwko obecnego budynku mieszkalnego C, który w tym miejscu nie będzie podwyższany.

Ponadto realizacja rozbudowy budynku „C” nie może przysłonić obiektu Dworu Zieleniewskich ponieważ budynek ten jest położony wewnątrz parku i w widoku z ul. Marszałka Piłsudskiego jest przysłonięty drzewami.

Projekt uchwały pod względem formalno -prawnym nie budzi zastrzeżeń