



Znak sprawy: BAU.6730.99.2025.EL

Trzebinia, dn. 30.06.2025r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r. Poz. 1130 z późn.zm.) oraz art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. 2024r. poz. 572), **Burmistrz Miasta Trzebinia**, po rozpatrzeniu wniosku

Gminy Trzebinia
ul. Marszałka Piłsudskiego 14
32-540 Trzebinia
w imieniu której występuje
Piotr Tabak
ul. Miodowa 15
32-546 Młoszowa

ustala warunki zabudowy
dla inwestycji pod nazwą: „Rozbudowa drogi wewnętrznej przy Szkole Podstawowej nr 8 na Osiedlu Widokowym”, na częściach działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewid. Trzebinia.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa drogi wewnętrznej, polegająca na poszerzeniu pasa drogowego. W ramach inwestycji wykonana zostanie:

- nawierzchnia jezdni (asfalt)
- nawierzchnia wyniesionego przejścia,
- reprofilacja istniejących chodników,
- krawężniki betonowe najazdowe,
- krawężniki betonowe drogowe,
- balustrada,
- wpust deszczowy.

Teren inwestycji stanowią części działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położone w obrębie ewidencyjnym Trzebinia, o powierzchni ok. 0,0500ha, określone na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedsięwzięcie polega na rozbudowie drogi wewnętrznej na częściach działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewid. Trzebinia, dlatego ustalenie parametrów, o których mowa w art. 61 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. Poz. 1130 z późn.zm.) nie ma zastosowania do przedmiotowego zamierzenia. Zgodnie z § 2 ust. 4 rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania

wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116) nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.

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

4.1. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

4.1.1. ustawa Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 54 z późn. zm.)

- a) inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska naturalnego
- b) przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych (art. 71 ust. 3.),
- c) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74. ust.1),
- d) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust.1),
- e) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art. 75 ust.2),
- f) nowo wybudowane lub przebudowane obiekty budowlane, nie mogą być oddane do użytkowania, jeżeli nie spełniają wymagań ochrony środowiska (art. 76 ustawy),

4.1.2. ustawa o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.):

- a) istniejącą zieleń należy w maksymalnym stopniu chronić,
- b) roboty budowlane prowadzone w pobliżu drzew winny zostać poprzedzone pracami zabezpieczającymi przed negatywnym wpływem prac ziemnych,
- c) teren inwestycji położony jest poza obszarami rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także innych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie,

4.1.3. ustawa prawo wodne (Dz. U. z 2024r. poz. 1087):

- a) zabrania się zmieniania stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) zabrania się odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,
- d) na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeśli powodują szkodę dla gruntów sąsiednich,
- e) jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom,
- f) przy realizacji inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych, mogących kolidować z planowaną inwestycją, rowów lub istniejących ciągów drenarskich, po uzgodnieniu z ich administratorem,
- g) dla terenu inwestycji obowiązują zakazy i ograniczenia korzystania z wód wynikające z Rozporządzenia Nr 4/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 stycznia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu

- wodnego Górnej Wisły (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r. Poz. 317),
Teren inwestycji znajduje się w granicach aglomeracji Chrzanów zgodnie z załącznikiem do uchwały nr XXVII/282/2020 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 29 grudnia 2020 roku o wyznaczeniu obszaru i granic Aglomeracji Chrzanów.
- 4.1.4. Teren inwestycji obejmuje części działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położone w obrębie ewid. Trzebinia które posiadają użytki gruntowe „dr” i „Bi”. Działki o ww. użytkach nie stanowią gruntów rolnych i nie są objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. Poz. 82). Teren inwestycji znajduje się w granicach administracyjnych miasta i nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 4.1.5. Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na terenie obszaru Natura 2000 oraz nie będzie oddziaływać na ten obszar. Zamierzenie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), wydanym na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1112).
- 4.2. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jako nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych – teren inwestycji nie jest objęty ochroną oraz nie jest położony w sąsiedztwie obiektów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1292),
- 4.3. Należy spełnić warunki wynikające z ustawy prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zmianami) oraz warunki wynikające z przepisów wykonawczych m. in. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.) w tym dotyczące w szczególności:
- zapewnienia do budynku dojścia i dojazdu odpowiedniego do przeznaczenia i sposobu użytkowania obiektu oraz urządzenia na działce miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - zapewnienia odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołu chłonnego lub zbiornika retencyjnego,
 - zgodnego z przepisami usytuowania budynku względem granic działek sąsiednich, sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń związanych z obiektami.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 5.1. Zaopatrzenie w wodę.
Planowane zamierzenie nie wymaga zaopatrzenia w wodę.
- 5.2. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych.
Planowane zamierzenie nie będzie źródłem powstawania ścieków sanitarnych.
Wody opadowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej.
- 5.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną
Planowane zamierzenie nie wymaga zaopatrzenia w energię elektryczną.
- 5.4. Gospodarowanie odpadami.
Realizacja zamierzenia będzie powodować powstawanie odpadów komunalnych. Odpady będą składowane w sposób selektywny.

Wszystkie działania w zakresie gospodarki odpadami winny być zgodne z przepisami ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym w szczególności w okresie użytkowania obiektu. Obowiązkiem właściciela obiektu jest wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym.

5.5. Dostęp do drogi publicznej.

Dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej zapewniony jest z drogi publicznej ul. Młoszewskiej (droga gminna – uchwała Rady Miasta Trzebinia Nr XXVI/371/IV/2004 z dnia 24.09.2004 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg publicznych gminnych w Gminie Trzebinia) poprzez drogę wewnętrzną urządzoną na działce nr 191/313, stanowiącą własność Gminy Trzebinia, do której teren inwestycji również przylega.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, w tym warunków ochrony.

- 6.1. Przedmiotowa inwestycja nie może wpłynąć na możliwość zagospodarowania działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami i prawem właścicieli działek, wynikającym z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r. Poz. 1130 z późn.zm.) oraz pogorszyć stanu środowiska.
- 6.2. Przedmiotowe zamierzenie winno zostać zaprojektowane w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich przed pozbawieniem:
 - 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;oraz ochronę interesów osób trzecich przed:
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Dla zamierzenia ustala się następujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 7.1. Teren inwestycji znajduje się poza granicami ustalonych terenów i obszarów górniczych.
- 7.2. Teren inwestycji położony jest poza terenami osuwiskowymi oraz terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- 7.3. Teren inwestycji położony jest poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.
- 7.4. Teren inwestycji położony jest w obszarze dawnego złoża węgla kamiennego Siersza. Teren ten znajduje się w obszarze występowania wód podziemnych nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Chrzanów nr 452.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

9. Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawarta została w:

- części tekstowej stanowiącej załącznik nr 2 do decyzji,
- części graficznej stanowiącej załącznik nr 2.1 do decyzji.

10. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art.4 ust.2 w związku z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku dla danego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązku jego sporządzenia, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co ma zastosowanie do terenu, którego dotyczy niniejsza decyzja.

W dniu 09.04.2025r. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wystąpiła Gmina Trzebinia, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 14, 32-540 Trzebinia, w imieniu której występuje Piotr Tabak, ul. Miodowa 15, 32-543 Młoszowa. Wniosek dotyczył inwestycji pod nazwą „Rozbudowa drogi wewnętrznej przy Szkole Podstawowej nr 8 na Osiedlu Widokowym”, na częściach działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewid. Trzebinia. Granice obszaru objętego wnioskiem oraz obszaru oddziaływania wnioskodawca przedstawił graficznie na kopii mapy, o której mowa w art.52 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W treści wniosku oraz na kopii mapy zasadniczej przedstawił planowany sposób zagospodarowania terenu, w tym zaznaczył położenie planowanej inwestycji.

Wniosek sformułowany został prawidłowo i zawierał wszystkie elementy, o których mowa w art. 52 ust.2, w związku z art.64 ust.1 i 2 ww. ustawy, tym samym mógł zostać rozpatrzony.

Na podstawie danych z ewidencji gruntów (mapy ewidencyjnej oraz wypisów) organ ustalił jakie działki sąsiadują z działkami objętymi wnioskiem oraz dane właścicieli (władających) tych działek w celu ustalenia stron postępowania. Przyjął, że stronami w postępowaniu są właściciele wszystkich działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem i powiadomił strony o wszczęciu postępowania (zawiadomienie z dnia 11.04.2025 r.).

W toku postępowania organ przeprowadził analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, warunków oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, wynikających z przepisów odrębnych. Według danych ewidencji gruntów części działek 191/326, 191/313, 191/398 obr. Trzebinia stanowiące teren objęty wnioskiem są własnością Gminy Trzebinia, posiadają użytki „dr” i „Bi” oraz powierzchnię ok. 0,0500ha. Teren objęty wnioskiem stanowi drogę wewnętrzną wraz z otoczeniem.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 320 z późn. zm.) drogami wewnętrznymi są drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg. Powyższa definicja nie wprowadza rozróżnienia na drogi wewnętrzne będące własnością jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa oraz na drogi wewnętrzne będące własnością podmiotów prywatnych. Na podstawie aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych można wskazać, że do dróg wewnętrznych zalicza się drogi niezaliczone do kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi takie jak: drogi na osiedlach mieszkaniowych, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych oraz do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami, pętle autobusowe.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W świetle art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się m.in. do dróg i urządzeń infrastruktury technicznej w związku z powyższym przedsięwzięcie polegające na rozbudowie drogi wewnętrznej przy Szkole Podstawowej nr 8 na Osiedlu Widokowym, na częściach działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewid. Trzebinia, nie wymaga spełnienia warunku „dobrego sąsiedztwa”.

Ze względu na zakres inwestycji ustalenie parametrów, o których mowa w art. 61 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r. Poz. 1130 z późn.zm.) nie ma zastosowania do przedmiotowego zamierzenia. Zgodnie z § 2 ust. 4 rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116) nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.

Jednak dla spełnienia wymagań organ w sposób określony w przepisach art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar do analizy i dla tego obszaru sporządził analizę urbanistyczno – architektoniczną. Ponieważ wejście/wjazd na teren objęty wnioskiem odbywać się będzie od strony północnej przylegającej do drogi, szerokość terenu od strony drogi stanowi front „działki” i wynosi 6m. Granice obszaru analizowanego ustalone zostały w odległości 50m zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany ustala się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów.

Organ dokonał również sprawdzenia uwarunkowań wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych odnoszących się do terenu objętego wnioskiem. Żaden przepis odrębny nie zawiera zakazu, który uniemożliwiłby realizację planowanego zamierzenia objętego niniejszą decyzją. Jako dowód w sprawie organ przyjął przede wszystkim sporządzoną analizę urbanistyczno

- architektoniczną, uwzględniającą cechy istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania w wyznaczonym obszarze analizowanym.

Projekt decyzji został przedłożony do stosownych uzgodnień z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 2a, 4a, 5, 5a, 9, 11 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (pkt.2a) – brak odpowiedzi,
- Ministrem Klimatu i Środowiska, jako właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (pkt.4a) – brak odpowiedzi,
- Marszałkiem Województwa Małopolskiego, jako właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych (pkt.5) – brak odpowiedzi,
- Starostą Chrzanowskim, jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (pkt. 5a) – brak odpowiedzi,
- właściwym zarządcą drogi, którym jest Burmistrz Miasta Trzebini - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (pkt.9) – brak odpowiedzi,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym w Krakowie jako organem właściwym w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1087), w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (pkt.11) – w odpowiedzi decyzja znak:K.RPP.611.424.2025.KW z dnia 23.06.2025 r. ,
- Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie (pkt.16) – brak odpowiedzi.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy po upływie terminu 14 dni od dnia doręczenia projektu decyzji do uzgodnienia, gdy organ nie udzieli odpowiedzi uzgodnienie uważa się za dokonane.

Stosownie do informacji zawartych we wniosku, rodzaju planowanej zabudowy oraz wymogów ustalonych w niniejszej decyzji, oddziaływanie przedmiotowej inwestycji na środowisko nie będzie przekraczać wielkości określonych przepisami i zamykać się będzie w ramach terenu inwestycji wyznaczonego w decyzji.

Przygotowanie projektu decyzji o warunkach zabudowy powierzono osobie wpisanej na listę architektów.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Trzebini w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. BURMISTRZA
DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
Ewa Jęsko

POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 (brak możliwości lub istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości bądź obniżenie wartości nieruchomości), przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Organ wygasi decyzję w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego niniejszą decyzją, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę;
 - b) dla terenu, którego decyzja dotyczy uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, w przypadku gdy nie zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
3. Zgodnie z art. 64 w związku z art. 51 ust. 2 i ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej za niewydanie decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1, pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 2111).

Załączniki do decyzji stanowią:

- **załącznik nr 1** – część graficzna decyzji sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000,
- **załącznik nr 2** – część tekstowa analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- **załącznik nr 2.1** – część graficzna analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500

Strony postępowania:

1. Piotr Tabak, ul. Miodowa 15, 32-546 Młoszowa
2. Powszechna Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Wyszyńskiego 17, 32-500 Chrzanów
3. a/a



**Załącznik Nr 2 do decyzji
znak: BAU.6730.99.2025.EL
z dnia 30.06.2025r.**

ANALIZA FUNKCJI I CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU dla inwestycji:

pod nazwą „Rozbudowa drogi wewnętrznej przy Szkole Podstawowej nr 8 na Osiedlu Widokowym”, na częściach działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewid. Trzebinia, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024r. Poz. 1130 z późn.zmianami) przeprowadzona zgodnie z art. 61 ust. 5 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z analizą stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych zgodności z przepisami odrębnymi (art.53 ust.3 pkt.1 i 2 ustawy).

Załączniki do analizy stanowią:

Załącznik nr 2.1 – kopia mapy zasadniczej, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w skali 1:500 obejmująca obszar analizowany

I. Informacje ogólne

1. Informacje wynikające z wniosku:

- a) wnioskodawca:** Gminy Trzebinia, ul. Marszałka Piłsudskiego 14, 32-540 Trzebinia w imieniu której występuje Piotr Tabak, ul. Miodowa 15, 32-546 Młoszowa
- b) przedmiot wniosku:** rozbudowa drogi wewnętrznej przy Szkole Podstawowej nr 8 na Osiedlu Widokowym
- c) położenie inwestycji:** części działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położone w obrębie ewidencyjnym Trzebinia o powierzchni ok. 0,0500 ha.

2. Obszar do analizy

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ w sposób określony w przepisach art. 61 ust. 5 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar do analizy i dla tego obszaru sporządził analizę urbanistyczno – architektoniczną. Ponieważ wejście/wjazd na teren objęty wnioskiem odbywać się będzie od strony północnej, szerokość terenu od strony drogi (od strony północnej) stanowi front „działki” i wynosi 6m. Granice obszaru analizowanego ustalone zostały w odległości 50m zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany ustala się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru analizowanego przedstawione zostały na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik nr 2.1 do analizy.

Wyznaczony w ten sposób obszar stanowi w świetle ww. ustawy minimalny obszar, w którym zabudowę, jej funkcję oraz zagospodarowanie terenu należy poddać analizie. Poszerzanie terenu w nie znajduje uzasadnienia w obowiązującym przepisie art. 61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy, gdyż

podstawę do ustalenia cech i parametrów zabudowy oraz kontynuacji funkcji powinna stanowić głównie zabudowa dostępna z tej samej drogi publicznej. Taka zabudowa sąsiednia jest najbardziej odpowiednią do wyznaczenia parametrów dla nowej zabudowy, w szczególności z uwagi na wpisanie zabudowy w istniejący układ urbanistyczny, jak również zachowanie spójności jej cech oraz ładu przestrzennego.

Obszar poddany analizie obejmuje działki:

- a) objęte wnioskiem o warunki zabudowy: części działek nr 191/326, 191/313, 191/398 w obrębie ewidencyjnym Trzebinia, stanowiące drogę utwardzoną z betonowej kostki brukowej,
- b) sąsiadujące z terenem objętym wnioskiem, położone w bezpośrednim sąsiedztwie:
 - nr 191/325, 2289 stanowiące drogi wewnętrzne osiedlowe,
 - nr 191/356 stanowiącą teren zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (blok nr 6) wraz z otoczeniem,
 - nr 191/371 stanowiącą teren zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (blok nr 12) wraz z otoczeniem,
 - nr 191/398 zabudowana budynkiem szkoły podstawowej wraz z otoczeniem
- c) sąsiadujące z terenem objętym wnioskiem, położone w dalszym sąsiedztwie:
 - zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

II. Analiza

Działki objęte wnioskiem stanowią własność Gminy Trzebinia. Według danych z ewidencji gruntów posiadają użytki gruntowe „dr” i „Bi”.

Przepisy szczególne dotyczące uzdrowisk, obszarów morskich oraz ustawy o lasach nie mają zastosowania dla planowanego zamierzenia. Przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, terenów górniczych regulowanych ustawą prawo geologiczne i górnicze, przepisy prawa wodnego, ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie definiują szczegółowych warunków dla zamierzenia.

Przedmiotowe zamierzenie nie narusza przepisów odrębnych.

WNIOSEK:

Żaden przepis odrębny nie zawiera zakazu, który uniemożliwiłby realizację planowanego zamierzenia.

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa drogi wewnętrznej przy Szkole Podstawowej nr 8 w Trzebinie na częściach działkach nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewidencyjnym Trzebinia.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 320 z późn. zm.) drogami wewnętrznymi są drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg. Powyższa definicja nie wprowadza rozróżnienia na drogi wewnętrzne będące własnością jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa oraz na drogi wewnętrzne będące własnością podmiotów prywatnych. Na podstawie aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych można wskazać, że do dróg wewnętrznych zalicza się drogi niezaliczone do kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi takie jak: drogi na osiedlach mieszkaniowych, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych oraz do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami, pętle autobusowe.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W świetle art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się m.in. do dróg i urządzeń infrastruktury technicznej w związku z powyższym przedsięwzięcie polegające na rozbudowie drogi wewnętrznej przy Szkole Podstawowej nr 8 na Osiedlu Widokowym, na częściach działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewid. Trzebinia, nie wymaga spełnienia warunku „dobrego sąsiedztwa”.

2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedsięwzięcie polega na rozbudowie drogi wewnętrznej na częściach działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewid. Trzebinia, dlatego ustalenie parametrów, o których mowa w art. 61 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r. poz. 1130) nie ma zastosowania do przedmiotowego zamierzenia. Zgodnie z § 2 ust. 4 rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116) nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.

3. Dostęp do drogi publicznej

Dostęp terenu inwestycji do drogi publicznej zapewniony jest z drogi publicznej ul. Młoszowskiej (droga gminna – uchwała Rady Miasta Trzebini Nr XXVI/371/IV/2004 z dnia 24.09.2004 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg publicznych gminnych w Gminie Trzebinia) poprzez drogę wewnętrzną urządzoną na działce nr 191/313, stanowiącą własność Gminy Trzebinia, do której teren inwestycji również przylega.

WNIOSEK:

Części działek objęte wnioskiem nr 191/326, 191/313, 191/398 w obrębie ewidencyjnym Trzebinia posiadają dostęp do drogi publicznej w ul. Młoszowskiej. Warunek wynikający z art.61 ust.1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest spełniony.

4. Dostęp do infrastruktury technicznej

Planowane zamierzenie nie wymaga zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną. Planowane zamierzenie nie będzie źródłem powstawania ścieków sanitarnych. Wody opadowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej.

WNIOSEK:

Projektowane uzbrojenie terenu objętego wnioskiem, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek wynikający z art.61 ust.1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest spełniony.

5. Zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze

Teren inwestycji obejmuje części działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położone w obrębie ewidencyjnym Trzebinia, które posiadają użytki gruntowe „dr” i „Bi”. Działki o ww. użytkach nie stanowią gruntów rolnych i nie są objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. Poz. 82). Teren inwestycji znajduje się w granicach administracyjnych miasta i nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

WNIOSEK:

Decyzja o warunkach zabudowy dla części działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewidencyjnym Trzebinia może zostać wydana, gdyż spełniony jest warunek wynikający z art.61 ust.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi

Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów odrębnych:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 54 z późn. zm.),
- ustawa o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (tekst jednolity Dz. U z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.),
- ustawa 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 2024r. poz. 1112). Wnioskowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tekst jednolity Dz. U z 2024r. poz. 1478 z późn. zm.),
- ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1292),
- zamierzenie nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1290),
- ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 82),
- ustawa o lasach z dnia 28 września 1991 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 530),
- ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 320),
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 399),
- ustawa prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1087),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U z 2024r. poz. 1145).

Do przedmiotowego zamierzenia nie mają zastosowania przepisy dotyczące uzdrowisk, oraz obszarów morskich, przepisy ustawy o transporcie kolejowym.

7. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

WNIOSEK:

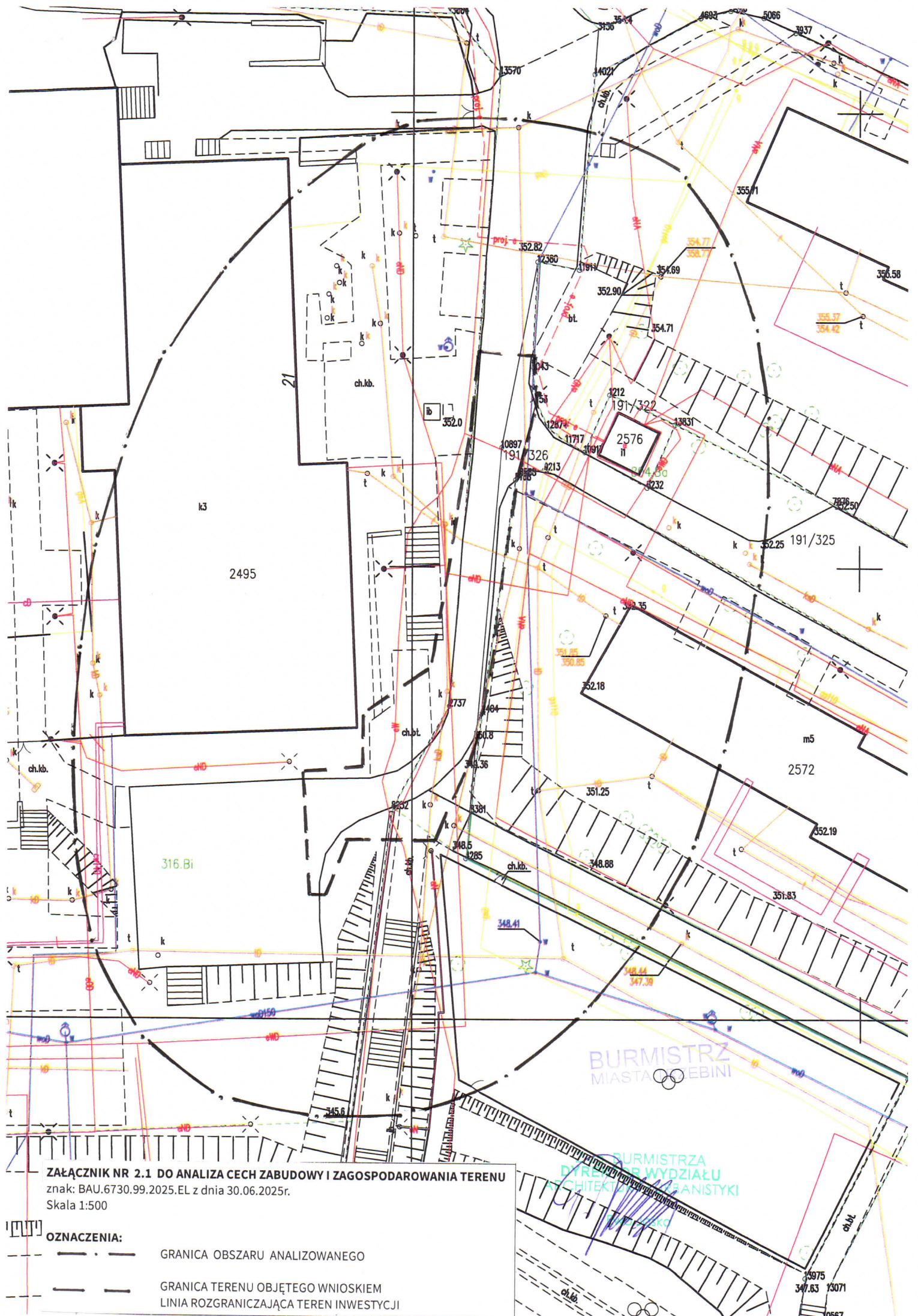
Decyzja o warunkach zabudowy dla części działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położone w obrębie ewidencyjnym Trzebinia, może zostać wydana, gdyż spełniony jest warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Do planowanego zamierzenia nie mają zastosowania przepisy art. 61. Ust. 2, 3 4 ustawy

III. WNIOSKI KOŃCOWE

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że planowane zamierzenie określone we wniosku z dnia 09.04.2025r., dotyczące inwestycji pod nazwą „Rozbudowa drogi wewnętrznej przy Szkole Podstawowej nr 8 na Osiedlu Widokowym”, na częściach działek nr 191/326, 191/313, 191/398 położonych w obrębie ewid. Trzebinia, spełnia wymagania ustalone w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. BURMISTRZA
DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
Ewa Jaśko



ZAŁĄCZNIK NR 2.1 DO ANALIZA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
znak: BAU.6730.99.2025.EL z dnia 30.06.2025r.
Skala 1:500

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

BURMISTRZ
MIASTA TEBINI

BURMISTRZA
DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKTURA I INŻYNIERIA