

z dnia 12 września 2025 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKAWINIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Kolejowej w Skawinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 12 listopada 2024 r. za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Skawina, Rada Miejska w Skawinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przedmiot uchwały**

§ 1.1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny w rejonie ulicy Kolejowej w Skawinie, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych, zatwierdzonego uchwałą nr LXI/880/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym określone są w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Powierzchnia obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym wynosi ok. 0,7 ha.

§ 2. Integralną częścią zintegrowanego planu inwestycyjnego są załączniki:

- 1) część graficzna zintegrowanego planu inwestycyjnego – załącznik nr 1 w skali 1: 1 000;
- 2) dane przestrzenne – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie niebędące ustaleniem zintegrowanego planu inwestycyjnego: informacja w sprawie uwag wniesionych w toku konsultacji społecznych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego - załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Skawinie;
- 2) **zintegrowanym planie inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny obejmujący część tekstową wraz z częścią graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem;
- 3) **części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwany dalej rysunkiem planu;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 5) **blękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci - 0-12°;

- 7) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego; przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu i wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w odniesieniu do której:
 - a) nie dopuszcza się przekroczenia wyznaczonej linii przez lico ściany kondygnacji podziemnych oraz pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną linię: nadwiesz, balkonów, daszków, okapów powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - c) dopuszcza się wysunięcie nie dalej niż 1,5 m przed wyznaczoną linię: schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, przypór;
- 11) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania, który został ustalony dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako dominujące na terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowe, które dopuszczone zostało na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 14) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Następujące elementy występujące na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 1-2MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) 1US - teren usług sportu i rekreacji,
 - c) 1KDD - teren drogi dojazdowej;
- 5) obszar zabudowy śródmiejskiej.

2. Następujące elementy występujące na rysunku planu są informacjami dodatkowymi nie stanowiącymi ustaleń planu:

- 1) obszar aglomeracji;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w obowiązującym planie miejscowym poza obszarem objętym planem.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad **ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) kształtowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenu musi następować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w Rozdziale 4;
- 2) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) nie dopuszcza się lokalizowania obiektów usług handlu wielkopowierzchniowego;

- 4) dopuszcza się zagospodarowanie pasa terenu znajdującego się pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, jako teren zieleni, w tym o charakterze izolującym, z dopuszczeniem dojazdów, zjazdów, dojazdów na tereny nieruchomości, stanowisk postojowych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ustaleń §3 pkt 10 lit. b-c;
- 5) tereny 1-2MW-U znajdują się w obszarze zabudowy śródmiejskiej w zasięgu którego obowiązują regulacje wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu ukształtowanego przed dniem wejścia w życie planu przekraczającego określone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania, remonty, przebudowę oraz nadbudowę, w sposób nie powodujący zwiększania stopnia przekroczenia parametru.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nie formułuje się ustaleń w zakresie ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody – na obszarze objętym planem nie występują takie tereny;
- 2) wody i ścieki opadowe w ilości określonej z wykorzystaniem współczynników zależących od zagospodarowania terenu, należy retencjonować, z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, spalaniających odpływ oraz zwiększających retencję, pozostałą ilość wód i ścieków opadowych należy odprowadzać do odbiorników w ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1);
- 3) prowadzenie działalności usługowej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w tym zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
- 4) należy stosować rozwiązania techniczne minimalizujące negatywne oddziaływanie dla zabudowy chronionej akustycznie;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji takich jak:
 - a) sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę,
 - b) sieci i urządzenia kanalizacji,
 - c) sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz,
 - d) sieci elektroenergetyczne;
- 6) nie dopuszcza się przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego; zakaz nie dotyczy również wymienionych w Rozdziale 4 uchwały inwestycji z towarzyszącą im infrastrukturą: mieszkaniowych, garaży, parkingów oraz zespołów parkingów – zaliczonych ze względu na określone w przepisach odrębnych powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe tych przedsięwzięć;
- 7) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) dla celów ochrony przed hałasem uwzględnia się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w terenach MW-U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 9) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu poprzez wykonywanie nasypów, wykopów, oskarpowań oraz niwelowanie i nawożenie terenu itp., nie związanych z pracami ziemnymi dotyczącymi realizacji nowej zabudowy (w tym pracami związanymi z ukształtowaniem terenu wokół nowo realizowanych budynków), pracami ziemnymi mającymi na celu ustabilizowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi, usuwaniem szkód powodziowych, a także realizacją układu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) przy zmianie ukształtowania terenu:
 - a) należy rozwiązać odprowadzenie wód w sposób nie powodujący szkód na działkach sąsiednich,
 - b) nie może nastąpić zakłócenie stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – nie formułuje się zapisów w tym zakresie;
- 2) obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wskazuje się teren drogi dojazdowej 1KDD jako przestrzeń publiczną;
- 2) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 1;
- 3) dla przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z okazjonalną organizacją pokazów oraz imprez okolicznościowych,
 - b) kształtowanie pieszej dostępności, ze szczególną dbałością o osoby ze szczególnymi potrzebami.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie formułuje się ustaleń w zakresie terenów górniczych, a także ochrony przeciwpowodziowej, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym planem nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- 3) dopuszcza się podział istniejących działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2, jeżeli taki podział jest spowodowany co najmniej jedną z wymienionych niżej okoliczności:
 - a) powiększeniem sąsiednich działek,
 - b) regulacją granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) wydzieleniem działki pod infrastrukturę techniczną, drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, pomniki, obiekty małej architektury, małe obiekty typu kioski i punkty sprzedaży np. prasy, zieleni itp.,
 - d) uzyskaniem działki budowlanej z połączenia kilku działek, których początkowe parametry nie odpowiadały ustaleniom zawartym w pkt 2;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie o 20% ustalonych w pkt. 2 minimalnych parametrów nowo wydzielanych działek ze względu na istniejące podziały, nieregularne kształty, konfigurację terenu;
- 5) podział nieruchomości przyległych do dróg publicznych jest możliwy przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) istniejące, wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały działki, których minimalne parametry (powierzchni i szerokość) są mniejsze niż ustalone w pkt. 2, mogą być zabudowane, przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego oraz pozostałych wymogów określonych w niniejszej uchwale.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych; zakaz nie dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych związanych z organizacją placu budowy (wraz z elementami jego zagospodarowania) dla realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

Rozdział 3.

Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 12. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia:
 - a) dla terenów 1-2MW-U: droga publiczna - ul. Kolejowa - położona poza obszarem objętym planem,

- b) dla terenu 1US: droga publiczna 1KDD;
- 2) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 3) parametry drogi KDD zostają określone w ustaleniach szczegółowych: §22;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z częścią graficzną planu;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym miejsc w garażach):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsca postojowego lub garażowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 0,9 miejsca postojowego lub garażowego na 1 mieszkanie + 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (magazynowej, socjalnej, technicznej),
 - c) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (magazynowej, socjalnej, technicznej),
 - d) dla obiektów sportowych takich jak hale, lodowiska, boiska itp. – 5 miejsc na 100 użytkowników,
 - e) przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących co najmniej 15 stanowisk poza terenami dróg publicznych należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a-e należy realizować w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia parkingów dla rowerów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1 na 1 mieszkanie (łącznie stojaki i schowki),
 - b) dla administracji publicznej i biur min. 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 5 miejsc,
 - c) dla handlu do 2000 m² (z wyłączeniem hurtowni bez sprzedaży detalicznej) powierzchni sprzedażowej min. 10 na 1000 m² powierzchni sprzedażowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
 - d) dla lokalnych punktów usług bytowych (usługi rzemieślnicza, drobne naprawy) min. 1 na obiekt,
 - e) dla banków, usług finansowych, poczty, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży, agencji nieruchomości itp. min. 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
 - f) dla obiektów sportowych takich jak hale, lodowiska, boiska itp. min. 5 miejsc na 100 użytkowników,
 - g) dla pozostałych usług min. 6 na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca;
- 7) należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę:

- 1) przyjmuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej powiązanej z systemem wodociągu komunalnego „Skawina”, opartego na poborze wody z rzeki Skawinki w km. 5 + 500, oraz drenażowym ujęciu wód podziemnych poziomu czwartorzędowego ze studni Sz-1 i Sz-2;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu;
- 3) przewody wodociągowe należy prowadzić z zachowaniem odległości i wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) przyjmuje się odprowadzanie ścieków w oparciu o sieć kanalizacyjną powiązaną z systemem kanalizacji sanitarnej zakończonej mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną na lewym brzegu Skawinki;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 3) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) nie wprowadza się obowiązku podczyszczania wód opadowych z utwardzonych powierzchni innych niż wskazane w przepisach odrębnych;

- 5) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.

§ 15. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz:

- 1) przyjmuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej powiązanej z systemem sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej oraz urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 3) wzdłuż nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w strefach kontrolowanych gazociągów obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci gazowych wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z ich obsługą.

§ 16. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia elektroenergetyki:

- 1) przyjmuje się system zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej powiązanej z systemem sieci elektroenergetycznej średniego napięcia z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną przy pomocy wolnostojących urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, o mocy nieprzekraczającej 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące;
- 3) dopuszcza się modernizację, rozbudowę, wymianę, odbudowę i przebudowę istniejących sieci, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne;
- 4) dopuszcza się budowę sieci napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia;
- 5) dopuszcza się budowę wewnątrzowych stacji transformatorowych;
- 6) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

§ 17. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne:

- 1) przyjmuje się zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną powiązaną z systemem istniejącej sieci i urządzeń łączności;
- 2) utrzymuje się istniejące sieci teletechniczne, dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w tym przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) nie dopuszcza się instalowania nadajników GSM.

§ 18. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) przyjmuje się podstawowy system zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło;
- 4) obowiązuje uwzględnianie wymogów wynikających z przepisów odrębnych określających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) dopuszcza się stosowanie wolnostojących urządzeń wytwarzających energię ciepłą przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące, w szczególności: pompy ciepła, panele słoneczne.

§ 19. Ustalenia dotyczące gospodarowania odpadami:

- 1) nie dopuszcza się składowania odpadów;
- 2) magazynowanie odpadów powstałych na przedmiotowym terenie w trakcie realizowanej inwestycji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) nie dopuszcza się magazynowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;

- 4) odbiór powstałych odpadów komunalnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2MW-U**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **MW-U** jest teren:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) usług.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) parkingu;
- 4) zieleni urządzonej.

4. Dla przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) możliwość realizacji: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w partery budynków (zabudowa mieszkaniowo-usługowa);
- 2) teren usług wymieniony w ust. 2 pkt 2 nie obejmuje usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług wymieniony w ust. 2 pkt 2 obejmuje usługi publiczne.

5. W ramach przeznaczenia określonego w ust. 2 i 3 ustala się w szczególności możliwość realizacji:

- 1) budynków garażowych i gospodarczych, jako wolnostojących i wbudowywanych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) terenowych urządzeń usług sportu i rekreacji, takich jak: boiska, skwery, place zabaw;
- 4) niewydzielonych na rysunku planu dojazdów i dojść do budynków;
- 5) miejsc postojowych;
- 6) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 7) błękitno-zielonej infrastruktury.

6. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usługowych powodujących ponadnormatywne uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej lub stwarzających zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi.

7. Ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 70%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 3,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 14 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi w partery budynków,
 - b) 15 m dla budynków usługowych,
 - c) 6 m dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów;
- 5) warunkiem lokalizacji obiektów towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 6) forma dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej należy stosować dachy płaskie,

- b) dla budynków usługowych w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi, wpływającymi na formę budynku, dopuszcza się stosowanie dachów o innej geometrii,
- c) dla budynków gospodarczych i garażowych obowiązują dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem innej formy i kształtu dachu, dostosowanej do specyfiki i funkcji obiektu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- d) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną;
- 7) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
- 8) nie dopuszcza się stosowania kolorystyki elewacji w barwach jaskrawych oraz czarnych;
- 9) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 5 rodzajów wykończenia elewacji budynku;
- 11) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią roślinną.

§ 21. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1US.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu US jest teren usług sportu i rekreacji.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) usług handlu;
- 2) usług turystyki;
- 3) usług gastronomii;
- 4) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) usług edukacji;
- 6) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 7) parkingu;
- 8) zieleni urządzonej.

4. W ramach przeznaczenia określonego w ust. 2 i 3 ustala się w szczególności możliwość realizacji:

- 1) obiektów zaplecza technicznego i sanitarnego;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) niewydzielonych na rysunku planu dojazdów i dojść do budynków;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 6) błękitno-zielonej infrastruktury.

5. Teren w zasięgu obszaru 1US należy zagospodarować jako teren ogólnodostępny;

6. Od strony linii rozgraniczającej teren 1US z terenem zabudowy mieszkaniowej (północna granica terenu 1US) należy zastosować rozwiązania służące ograniczeniu emisji hałasu, w szczególności: szpaler krzewów, pergole z pnąciami;

7. Ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 0,15;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) hal sportowych: 15 m,
 - b) wiat: 6 m,
 - c) pozostałych obiektów 12 m;

- 5) warunkiem lokalizacji obiektów towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 3 pkt 1-5 jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni zabudowy;
- 6) warunkiem lokalizacji obiektów towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 3 pkt 7 jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 7) forma dachu:
 - a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 12° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, z zastrz. lit. b,
 - b) dla hal sportowych dowolna forma dachu,
 - c) dopuszcza się dachy z powierzchnią wegetacyjną;
- 8) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
- 9) nie dopuszcza się stosowania kolorystyki elewacji w barwach jaskrawych oraz czarnych;
- 10) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią wegetacyjną.

§ 22. 1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **KDD** jest teren drogi dojazdowej.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zieleni naturalnej;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) infrastruktury technicznej.

4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się w szczególności możliwość realizacji:

- 1) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 2) niewydzielonych na rysunku planu dojazdów i dojazdów do budynków;
- 3) miejsc postojowych.

5. Ustala się wskaźniki i parametry oraz zasady zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 23. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem niniejszego planu, wynosi 30%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skawina.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Skawinie

Ryszard Majdzik

Rada Prawny
Miejska Złymańska
K-1121

Kierownik
Wydziału Mienia i Geodezji
mgr inż. Grzegorz Stachura

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Skawina został złożony wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewid. nr 2328/12, 2328/23, 2328/25, 2329/1, 2330/1, 2340/1, 2340/2, 2341/9, 2342/2, 2342/3, 6005 w mieście Skawina w rejonie ul. Kolejowej.

Zgodnie z art. 37eb ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), do wniosku dołączony został projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniający wymagania określone w art. 15 ust. 1–3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 oraz zawierający załącznik, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ww. ustawy.

Uchwałą Nr VIII/101/24 z dnia 27 listopada 2024 r., Rada Miejska w Skawinie wyraziła zgodę na przystąpienie do zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Kolejowej w Skawinie.

Procedurę dotyczącą zintegrowanego planu inwestycyjnego przeprowadzono zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:

- w grudniu 2024 r. uzyskano uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko;
- projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami administracji publicznej;
- od 16 czerwca do 16 lipca 2025 r. projekt udostępniony był do konsultacji społecznych, w toku konsultacji nie zostały złożone żadne uwagi.

Celem sporządzenia dokumentu planistycznego jest zmiana funkcji części wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym terenów usługowych naprzeciw parkingu P&R przy stacji kolejowej w Skawinie. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina, przyjętego uchwałą nr LXI/880/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r., w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazano zmianę przeznaczenia w obszarze inwestycji głównej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: MW-U oraz teren usług sportu i rekreacji US, w obszarze którego wykonana zostanie inwestycja uzupełniająca. Obszary MW-U objęte ZPI znajdują się w zasięgu wskazanej w dokumencie studium strefy śródmiejskiej.

Przedstawiony Radzie Miejskiej w Skawinie projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Kolejowej w Skawinie jest zgodny z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skawina. Został sporządzony zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), z przeprowadzeniem procedury planistycznej, w tym uzyskaniem wymaganych prawem opinii i uzgodnień oraz przeprowadzeniem konsultacji społecznych przy odstąpieniu od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z tym wnosi się o uchwalenie przedłożonego zintegrowanego planu inwestycyjnego.

BURMISTRZ

mgr Norbert Rzepisko

Kierownik
Wydziału Miasta i Geodezji
mgr inż. Grzegorz Stachura

