

Projekt

Przygotowanie: mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz Zaświadczenie nr KT-358/KW/193/2014 o posiadaniu kwalifikacji do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W SKAWINIE

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów pomiędzy ulicą Wyspiańskiego w Skawinie a miejscowością Brzyczyna

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 2025r. poz. 1153 z późn. zm.), 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 lutego 2025 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 dla terenów pomiędzy ulicą Wyspiańskiego w Skawinie a miejscowością Brzyczyna.

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. 10,1 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. 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 inwestycyjnym obejmujący część tekstową wraz z częścią graficzną stanowiącą załącznik do niniejszej, 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;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 5) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej jak np. nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne zielone przystanki, zielone ściany i dachy, ogrody deszczowe, niecki bioretencyjne, stawy retencyjne, rowy bioretencyjne, rowy infoltracyjne, ronda filtrujące;
- 6) 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;
- 7) 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.);
 - 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w części graficznej planu i wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
 - 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków w odniesieniu do której
 - a) nie dopuszcza się przekroczenia wyznaczonej linii przez lico ściany 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,
 - d) dopuszcza się wysunięcie nie dalej, niż 0,5 m przed wyznaczoną linię: ryzalitów i wykuszy na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - 10) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania, który został ustalony dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
 - 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako dominujące na terenie wyznaczonym w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi;
 - 12) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowe, które dopuszczone zostało na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
 - 13) terenie – 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 planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach i warunkach ich zagospodarowania:
 - a) 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1ZN – teren zieleni naturalnej,
 - c) 1-2 ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - d) 1KDD – teren drogi dojazdowej,
 - e) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - f) 1KOP – teren parkingowy;
 - 5) strefa wymaganego zagospodarowania zielenią.
2. Następujące elementy występujące w części graficznej planu wynikają z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji:
- 1) osuwisko nieaktywne;
 - 2) pas izolujący teren cmentarny od innych terenów o zasięgu 50 m;
 - 3) pas izolujący teren cmentarny od innych terenów o zasięgu 150 m;
 - 4) stanowiska archeologiczne.

3. Następujące elementy występujące w części graficznej planu są informacjami dodatkowymi nie stanowiącymi ustaleń planu: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w obowiązującym planie miejscowym poza obszarem objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 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 9 lit. b-d;
- 5) wskazuje się teren drogi dojazdowej 1KDD oraz teren parkingu 1KOP jako przestrzeń publiczną;
- 6) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 5.

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

- 1) nie formułuje się ustaleń w zakresie ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody – na obszarze objętym planem nie występują takie tereny;
- 2) przyjmuje się podstawowy system zagospodarowania wód opadowych z obiektów budowlanych oraz terenów utwardzonych – retencjonowanie wód na przedmiotowym terenie z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji opadowej;
- 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) drogi publiczne,
 - b) sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzenia kanalizacji,
 - d) sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz,
 - e) sieci elektroenergetyczne,
 - f) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 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 terenie MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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 noworealizowanych 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 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 ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – nie formułuje się zapisów w tym zakresie;
- 2) na obszarze objętym planem występują wskazane w części graficznej planu stanowiska archeologiczne nr AZP-104-55/56 i AZP-104-55/57, w zasięgu których wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (w wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) nie formułuje się ustaleń w zakresie terenów górniczych, a także ochrony przeciwpowodziowej, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym planem nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie;
- 2) na obszarze objętym planem wskazuje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 37371), w zasięgu, którego występować mogą skomplikowane lub złożone warunki gruntowe;
- 3) dla terenu w zasięgu osuwiska nieaktywnego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) planowane zagospodarowanie terenu nie może powodować zaburzenia równowagi gruntu i nie może powodować uaktywnienia się osuwiska,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy stosować rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne oraz kształtować zieleń w sposób minimalizujący zagrożenia związane z osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. 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 zasady w przypadku podjęcia procedury scaleń i podziału nieruchomości:
 - a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) kąt zawarty między granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - c) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż:
 - 16 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 14 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 8 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla działek skrajnych – 12 m,
 - d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - 200 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla działek skrajnych – 300m²,
 - 400 m² dla pozostałej zabudowy.

§ 10. Ustalenia dotyczące minimalnych wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) ustala się następujące minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 200 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla działek skrajnych – 300m²,
 - b) 400 m² dla pozostałej zabudowy;
- 2) dopuszcza się podział istniejących działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 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, dojazdu, place zabaw, pomniki, obiekty małej architektury, małe obiekty typu kioski i punkty sprzedaży np. prasy, zieleń itp.,
 - d) uzyskaniem działki budowlanej z połączenia kilku działek, których początkowe parametry nie odpowiadały ustaleniom zawartym w pkt 3;

- 3) dopuszcza się zmniejszenie o 20% ustalonych w pkt. 1 minimalnych parametrów nowo wydzielanych działek ze względu na istniejące podziały, nieregularne kształty, konfigurację terenu;
- 4) podział nieruchomości przyległych do dróg publicznych jest możliwy przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) istniejące, wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały działki, których minimalne parametry (powierzchni i szerokość) są mniejsze niż ustalone w pkt. 1, 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) podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowi droga publiczna KDD;
- 2) uzupełniający układ komunikacyjny stanowi oznaczona w części graficznej planu droga wewnętrzna KR;
- 3) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, kładek komunikacji pieszej nad ciekami wodnymi;
- 4) parametry dróg KDD i KR zostają określone w ustaleniach szczegółowych: §23-§24;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie w częścią graficzną planu
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym miejsc w garażach):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 dom jednorodzinny; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej ,
 - b) 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,
 - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a-b należy realizować w obrębie terenów inwestycji w zasięgu terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - d) przy wyznaczaniu miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, z utrzymaniem możliwości awaryjnego zasilania drugiej strefy ciśnień z wodociągu „Mogilany”, a docelowo z koniecznością zapewnienia dodatkowego źródła wody dla pełnego zbilansowania potrzeb;
- 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) dopuszcza się usytuowanie nowych przewodów wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonych w Rozdz. 4;

- 5) 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, w tym w szczególności przepompowni;
- 3) dopuszcza się usytuowanie sieci kanalizacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonych w Rozdz. 4;
- 4) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) nie wprowadza się obowiązku podczyszczania wód opadowych z utwardzonych powierzchni innych niż wskazane w przepisach odrębnych, w szczególności z miejsc postojowych dla 2 stanowisk zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) 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) dopuszcza się usytuowanie nowo projektowanych gazociągów, poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami dla poszczególnych kategorii terenów określonych w Rozdz. 4;
- 4) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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) w terenach, w których przewiduje się możliwość lokalizacji budynków, 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 słupowych oraz wnetrzowych 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.

§ 18. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) przyjmuje się indywidualne systemy grzewcze jako podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszcza się grupowy system zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 3) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci ciepłowniczej;
- 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) dopuszcza się przywiezienie odpadów takich jak: gleba i ziemia, odpady betonu, gruz betonowy, gruz ceglany, itp. i wykorzystanie ich do utwardzenia terenu zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne oraz dopuszczalnych metod ich odzysku;
- 3) 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;
- 4) nie dopuszcza się magazynowania odpadów w miejscach do tego niewyznaczonych i w sposób umożliwiający przenikanie składników odpadów do środowiska;
- 5) 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MN.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu MN jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) usług z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zieleni urządzonej;
- 4) zieleni nieurządzonej.

4. Dla przeznaczeń określonych w ust. 2 i 3 ustala się możliwość realizacji i utrzymania:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) placów zabaw;
- 3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) niewydziałonych cdojazdów i dojazdów do budynków;
- 5) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 6) błękitno-zielonej infrastruktury;
- 7) miejsc postojowych.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) powierzchnia zabudowy każdego obiektu przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 nie może przekroczyć 300 m²;
- 6) w obrębie terenu 1MN dopuszcza się nie więcej niż 4 obiekty przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 3 pkt 1;
- 7) forma dachu:
 - a) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem stosowania jednolitej geometrii dachów dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej oraz w przypadku realizowania zespołu zabudowy w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego,
 - b) dopuszcza się przekrycia w formie tarasów, których powierzchnia nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu budynku,
 - c) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną,
 - d) zakazuje się stosowania połaci dachowych przesuniętych w pionie oraz dachów kopertowych;
- 8) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
- 9) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 10) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami;
- 11) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 kolorów wykończenia elewacji budynku;
- 12) 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;
- 6. W zasięgu wskazanej w części graficznej planu strefy wymaganego zagospodarowania zieleni należy pozostawić zielenie nieurządzoną lub wprowadzić zielenie urządzone; dopuszcza się terenowe urządzenia rekreacyjne;

§ 21. 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1ZN.

- 2. Podstawowym przeznaczeniem terenu ZN jest teren zieleni naturalnej.
- 3. W ramach przeznaczenia określonego w ust. 2 ustala się w szczególności możliwość realizacji i utrzymania:
 - 1) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
 - 2) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 3) altan, wiat;
 - 4) placów zabaw;
 - 5) ciągów pieszych i rowerowych;
 - 6) sieci i niebędących budynkami urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
 - 7) błękitno-zielonej infrastruktury.
- 4. Ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,001,
 - b) maksymalny 0,1
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
 - 5) forma dachu:
 - a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną,
 - c) zakazuje się stosowania połaci dachowych przesuniętych w pionie oraz dachów kopertowych;

- 6) 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.

5. Nie dopuszcza się lokalizacji budynków.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami 1-2ZD.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZD jest teren ogrodów działkowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług sportu i rekreacji;
- 2) teren zieleni urządzonej;
- 3) teren zieleni naturalnej;

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) obiektów administracyjnych związanych z funkcją podstawową;
- 3) urządzeń sanitarnych;
- 4) niewydzielonej w części graficznej planu komunikacji wewnętrznej: alei, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych
- 5) błękitno-zielonej infrastruktury;
- 6) miejsc postojowych;
- 7) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 5) forma dachu:
 - a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną,
 - c) zakazuje się stosowania połaci dachowych przesuniętych w pionie oraz dachów kopertowych;
- 6) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
- 7) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 8) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami;
- 9) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 kolorów wykończenia elewacji budynku;
- 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 roślinną.

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony 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 możliwość realizacji:
 - 1) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) niewydzielonych w części graficznej planu dojazdów pieszych, dojazdów;
 - 3) miejsc postojowych.
5. Ustala się wskaźniki i parametry oraz zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu
 - 2) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 24. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu KR jest teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 możliwość realizacji i utrzymania:

- 1) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) niewydzielonych w części graficznej planu dojazdów pieszych, dojazdów;
- 3) miejsc postojowych.

5. Ustala się wskaźniki i parametry oraz zasady zagospodarowania terenów: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu

§ 25. 1. Wyznacza się teren parkingu, oznaczony symbolem 1KOP.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu KOP jest teren parkingu.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

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

4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji i utrzymania:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) sanitariatów;
- 3) przystanków, pętli autobusowych;
- 4) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) niewydzielonych w części graficznej planu dojazdów pieszych, dojazdów.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 5) forma dachu:
 - a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci do 45°,

- b) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną,
 - c) zakazuje się stosowania połaci dachowych przesuniętych w pionie oraz dachów kopertowych;
 - 6) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
 - 7) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
 - 8) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami;
 - 9) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 kolorów wykończenia elewacji budynku
 - 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 roślinną.
6. Zasady zagospodarowania terenu: należy zastosować separatory substancji ropopochodnych.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

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

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

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



ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA TERENÓW POMIĘDZY ULICĄ WYSPIAŃSKIEGO W SKAWINIE A MIEJSCOWOŚCIĄ BRZYZCZYNA

Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Miejskiej w Skawinie z dnia r.
Rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego - projekt

Skala 1:1 000

0 20 40 m



Oznaczenia

OZNACZENIA FORMALNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KOP - TEREN PARKINGU

STREFA WYMAGANEGO ZAGOSPODAROWANIA ZIELENIA

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODREBNYCH

OSUWISKO NIEAKTYWNE

PASY IZOLUJĄCE TERENY CMENTARNE OD INNYCH TERENÓW O ZASIĘGU 50 m

PASY IZOLUJĄCE TERENY CMENTARNE OD INNYCH TERENÓW O ZASIĘGU 150 m

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

ELEMENTY INFORMACYJNE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA W OBOWIĄZUJĄCYM
PLANIE MIEJSCOWYM POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

Wyrne ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina
Uchwała nr LX/880/23 Rady Miejskiej w Skawinie
z dnia 25 października 2023 r.

obszar objęty ZPI

skala 1:10 000

MN2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWYCH JEDNORODZINNEJ

ZD2 - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

ZN - TERENY ZIELENI NIEZABUDOWANEJ

ZI - TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ

Ochrona dziedzictwa kulturowego i krajobrazu

stanowiska archeologiczne

tereny oświatowe

strefy ochrony sanitarnej

infrastruktura techniczna

komunikacja

pozostałe oznaczenia

granicz obszar

cały obszar

Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 7 (kod EPSG:2178)
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Krakowie

Logo of the Gmina Skawina

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
DLA TERENÓW POMIĘDZY ULICĄ WYSPIAŃSKIEGO
W SKAWINIE A MIEJSCOWOŚCIĄ BRZYZCZYNA

skala
1 : 1000

data
sierpień 2023

Zespół autorski

mgr inż. arch. Agnieszka Rozewicz-Rybowicz
mgr inż. Danuta Ciepły

TERRA

Biuro Projektów i Inżynierii
ul. Wolności 10, 31-001 Kraków
tel. 71 734 11 11, 71 734 11 12
e-mail: biuro@terra.pl

Id: EF186E2B-542B-41B1-87D5-D6D2DBD20B86. Projekt

Strona 1

Załącznik nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Skawinie

z dnia 2026 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne tworzone zgodnie z art. 67a ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)