

Projekt

z dnia 21 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PROSZOWICACH**

z dnia 22 maja 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi dla zamierzenia pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą i utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdu i naziemne miejsca postojowe na działkach nr ewid: 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2 obręb 0001 Proszowice”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1153 ze zm.) w związku z art. 7 ust. 4, art. 8, art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1754; dalej: „u.i.m.”), Rada Miejska w Proszowicach uchwała, co następuje:

§ 1.

[Rodzaj inwestycji]

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 2 pkt 2 u.i.m., polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25, z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury, utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdu oraz naziemne miejsca postojowe.

2. Inwestycja, o której mowa w ust. 1, może być realizowana łącznie z niezbędnymi inwestycjami towarzyszącymi w rozumieniu art. 2 pkt 3 u.i.m., o ile są one objęte tym samym zamierzeniem inwestycyjnym.

§ 2.

[Granice terenu inwestycji]

1. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową jako obejmujące działki ewidencyjne o nr: 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2, obręb 0001 Proszowice.

2. Szczegółowe granice terenu inwestycji przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały, stanowiący „koncepcję architektoniczno urbanistyczną” rysunek PZT-00 inwestycji mieszkaniowej.

§ 3.

[Powierzchnia użytkowa mieszkań] Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań, obliczoną zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

1. Ustala się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań na poziomie 3000 m².

2. Ustala się maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań na poziomie 3300 m².

§ 4.

[Liczba mieszkań]

1. Ustala się minimalną liczbę mieszkań w inwestycji mieszkaniowej na 60 lokali mieszkalnych.

2. Ustala się maksymalną liczbę mieszkań w inwestycji mieszkaniowej na 66 lokali mieszkalnych.

§ 5.

[Zakres części usługowej]

1. W ramach inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się realizacji lokali ani powierzchni przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

2. Zakres inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 5 u.i.m. wynosi 0%.

§ 6.

[Dotychczasowe zagospodarowanie i jego zmiana]

1. Nieruchomość: działki ewidencyjne o nr:

- 1) 1238/4, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna 121405_4 Proszowice – księga wieczysta numer KR1H/39493/1;
- 2) 1239/4, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna 121405_4 Proszowice – księga wieczysta numer KR1H/8862/3;
- 3) 1240/10, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna. 121405_4 Proszowice – księga wieczysta numer KR1H/39493/1;
- 4) 1238/2, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna 121405_4 Proszowice – księga wieczysta numer KR1H/39493/1;

5) 1239/2, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna 121405_4 Proszowice
– księga wieczysta numer KR1H/8862/3

2. Działki o których mowa w § 2 ust. 1, są obecnie niezabudowane i pozostają w dotychczasowym sposobie zagospodarowania, jako teren niezainwestowany budynkami użytkowany rolniczo.

3. Budynki zostały zaprojektowane na rzucie prostokątów o wymiarach 42,00m x 13,65m na osi północ-południe. Prostopadłościennie bryły budynków zostały urozmaicone wycięciami w obrębie wejść. Budynki posiadają cztery kondygnacje nadziemne. Budynki na terenie inwestycji zostały zlokalizowane i zaprojektowane w taki sposób, aby do każdego z nich możliwy był dostęp od strony wnętrza terenu inwestycji od strony zachodniej. Strefy wejść zostały podkreślone delikatnym wcięciem bryły i zastosowaniem odmiennego materiału wykończeniowego elewacji. Budynki posiadają czytelny podział na dwie strefy funkcjonalne. Kondygnacje podziemne – miejsca postojowe, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie. Kondygnacje nadziemne stanowią lokale mieszkalne z wyszczególnieniem parteru, jako strefy wejściowej do obsługi budynków.

4. W ramach przedmiotowej inwestycji zrealizowane zostaną elementy małej architektury (wiata śmietnikowa, dwie wiaty rowerowe, plac zabaw), zieleń, chodniki, mury oporowe oraz infrastruktura drogowa i techniczna. W ramach przedmiotowej inwestycji projektuje się również instalacje terenowe zewnętrznej kanalizacji opadowej, przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej. Budynki zostaną wyposażone w następujące instalacje: instalację elektryczną, instalację oświetlenia, instalację teletechniczną, instalację domofonową, instalację uziemienia, instalację odgromową, instalację wodociągową (ciepłej i zimnej wody użytkowej), instalację kanalizacji sanitarnej, instalację kanalizacji opadowej, instalację c.o., instalację gazową, wentylację grawitacyjną i wymuszoną. W wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej nastąpi więc zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, powstaną dwa budynki wielorodzinne o 4 kondygnacjach nadziemnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, przyłączami wody, kanalizacji, energii elektrycznej, przyłączem gazowym, układem komunikacyjnym, miejscami postojowymi, placem zabaw, wiatą śmietnikową i wiatą rowerową oraz terenami zieleni urządzonej. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu obejmują: budowę dwu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budowę infrastruktury technicznej, budowę małej architektury, wykonanie ciągów pieszo-jezdnych, wykonanie miejsc postojowych, realizację przyłączy mediów.

5. Realizacja inwestycji wymaga budowy lub przebudowy uzbrojenia terenu w zakresie niezbędnym do jej obsługi, zgodnie z § 7. Dla nieruchomości objętej inwestycją, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XXXI/250/2021 Rady Miejskiej w Proszowicach z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Proszowice, (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 6 marca 2021 r. , poz. 1564), w którym teren inwestycji oznaczono symbolem 37.MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7.

[Powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu]

1. Inwestycja mieszkaniowa zostanie powiązana z istniejącymi i projektowanymi sieciami uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz sieci telekomunikacyjnej.

2. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków: projektowane przyłączy do istniejącej sieci wodociągowej na dz. nr 1238/2 i istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej na dz. nr 1238/4, zgodnie z zapewnieniami zarządcy sieci z dnia 01.10.2024 r., znak WP/392/2024/ŁB i znak: WIP-RI.7021.301.2024 z dnia 24.10.2024 r.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: projektowane jest przyłączenie do sieci średniego napięcia na działce nr 1247/5. Planowany przebieg trasy średniego napięcia przez działki nr 1274/5, 1247/8, 1247/3, 1246/1, 1245/3, 1242, 2741, 2740, 1240/8 w Proszowicach. Planowana lokalizacja stacji transformatorowej na działce nr 1240/10. Realizacja przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia i budowa stacji transformatorowej po stronie zakładu energetycznego, zgodnie z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej znak: TD/OKR/OKZ/2025-11-18/0000009 z dnia 18.11.2025 r.

4. Zaopatrzenie w energię ciepłą: poprzez kotłownię na paliwo gazowe, zlokalizowane w każdym z budynków. Dostawa paliwa gazowego z sieci gazowej. Projektowane jest przyłączenie do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej na dz. nr 1237/6 w Proszowicach. Realizacja rozbudowy sieci gazowej i budowa przyłączy gazowych po stronie zakładu gazowniczego, zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego znak WC00/0000140049/00001/2024/00000 z dnia 28.10.2024 r.

5. Zapewnienie odpowiedniego uzbrojenia terenu nastąpi poprzez budowę przyłączy i ewentualną przebudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz warunkami technicznymi wydanymi przez gestorów sieci.

§ 8.

[Charakterystyka inwestycji – media, miejsca postojowe, odpady]

1. Zapotrzebowanie inwestycji na wodę wynosi 18 m³/d; na energię elektryczną wynosi 400,0 kW, deklarowane zużycie gazu 60000 m³/rok, zapotrzebowanie oraz ilość powstających ścieków i wód opadowych ustala się zgodnie z danymi wynikającymi z wniosku inwestora.

2. Ścieki sanitarne będą odprowadzane do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej, a wody opadowe i roztopowe – do sieci kanalizacji deszczowej lub innych urządzeń służących do ich retencjonowania i odprowadzania, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odpady bytowe segregowane, przechowywane w wyznaczonym miejscu lub pomieszczeniu i odbierane przez przedsiębiorstwo komunalne w oparciu o odrębną umowę.

3. W ramach inwestycji zapewnia się 66 miejsc postojowych w tym: 30 miejsc postojowych na terenie utwardzonym o wymiarach 2,5 m x 5,0 m i 4 miejsca postojowe dla osób z niepełno sprawnościami na projektowanym terenie o wymiarach 3,6 m x 5,0 m. 32 miejsca postojowe w garażach podziemnych (w każdym budynku po 16 miejsc postojowych). Łącznie zapewnione zostanie 66 miejsc postojowych dla mieszkańców, w tym miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

4. Układ komunikacyjny: Do obsługi komunikacyjnej pieszej i kołowej wykonany zostanie wewnętrzny układ komunikacyjny obejmujący drogi manewrowe o szer. 5,5 m w oparciu o istniejącą drogę publiczną gminną – ul. Gen. L. Okulickiego.

5. Odpady komunalne powstające na etapie eksploatacji inwestycji będą zagospodarowywane w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaprojektowano 1 miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych – wiatę śmietnikową o powierzchni 15 m², z uwzględnieniem segregacji śmieci.

6. Plac zabaw: w zespole budynków wielorodzinnych, w południowej części działki zaprojektowano plac zabaw dla dzieci o pow. 55,0 m². Plac zabaw znajduje się w całości na terenie biologicznie czynnym. Plac zabaw wykonany zostanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

[Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu]

1. Planowany sposób zagospodarowania terenu obejmuje realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garaży podziemnych, dojść, dojazdów, naziemnych miejsc postojowych, terenów zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.

2. Budynki, o których mowa w ust. 1, projektuje się, jako obiekty 4 kondygnacyjne nadziemne, z jedną kondygnacją podziemną przeznaczoną na garaże, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie.

3. Budynek „A”: powierzchnia zabudowy : 694,88 m², powierzchnia całkowita: 2944,55 m², wysokość budynku 13,98 m. Kubatura całego budynku: 8727,21 m³, dach płaski.

4. Budynek „B”: powierzchnia zabudowy 687,94 m², powierzchnia całkowita: 2894,11 m², Wysokość budynku 14,36 m. Kubatura całego budynku: 8191,13 m³, dach płaski.

5. Strefy wejściowe do budynków lokalizuje się od strony wnętrza terenu inwestycji, z zapewnieniem dojść pieszych i dojazdów oraz powiązania z układem komunikacyjnym gminy.

6. Szczegółową charakterystykę zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenu przedstawia załącznik graficzny w formie koncepcji architektoniczno urbanistycznej załączony do uchwały.

§ 10.

[Parametry techniczne i wpływ na środowisko]

1. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji obejmują w szczególności:

- 1) liczbę budynków – 2 budynki mieszkalne wielorodzinne,
- 2) maksymalną wysokość budynków odpowiadającą 4 kondygnacjom nadziemnym, jedną kondygnację podziemną w każdym budynku,
- 3) projektowana powierzchnia zabudowy wynosi łącznie: 1427,82 m², powierzchnia utwardzona łącznie: 1723,68 m²,
- 4) powierzchnia biologicznie łącznie: 1622,50m² (33,98%),
- 5) powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu na terenie inwestycji: 472 m²,
- 6) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji): 1,3.

§ 11.

[Nieruchomości objęte inwestycją i skutkami uchwały]

1. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową lokalizuje się na nieruchomości składającej się z działek o nr ewidencyjnych: 1238/4, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna 121405_4 Proszowice – księga wieczysta numer KR1H/39493/1; 1239/4, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna 121405_4 Proszowice – księga wieczysta numer KR1H/8862/3; 1240/10, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna 121405_4 Proszowice – księga wieczysta numer KR1H/39493/1; 1238/2, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna 121405_4 Proszowice – księga wieczysta numer KR1H/39493/1; 1239/2, obr.0001 Proszowice, jednostka ewidencyjna 121405_4 Proszowice – księga wieczysta numer KR1H/8862/3.

2. Decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej będzie wywoływać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 u.i.m., w stosunku do nieruchomości, o których mowa w ust. 1.

3. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 u.i.m., wskazane są jako działki ewidencyjne o nr: 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2, obręb 0001 Proszowice, według katastru nieruchomości, dla których prowadzone są odpowiednie księgi wieczyste.

§ 12.

[Ochrona środowiska i zabytków]

1. Realizacja inwestycji mieszkaniowej następuje przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności przepisów o ochronie środowiska oraz, jeżeli jest wymagana, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2. W przypadku występowania na terenie inwestycji lub w jej otoczeniu obiektów lub obszarów objętych ochroną konserwatorską, inwestycja będzie realizowana z uwzględnieniem wymogów ochrony zabytków określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnieniach właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 13.

[Charakter prawny uchwały]

1. Niniejsza uchwała stanowi uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 7 i art. 8 u.i.m.

2. Uchwała wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej.

3. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w uchwale na podstawie art. 25 ust. 2 u.i.m.

§ 14.

[Publikacja i wygaśnięcie]

1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

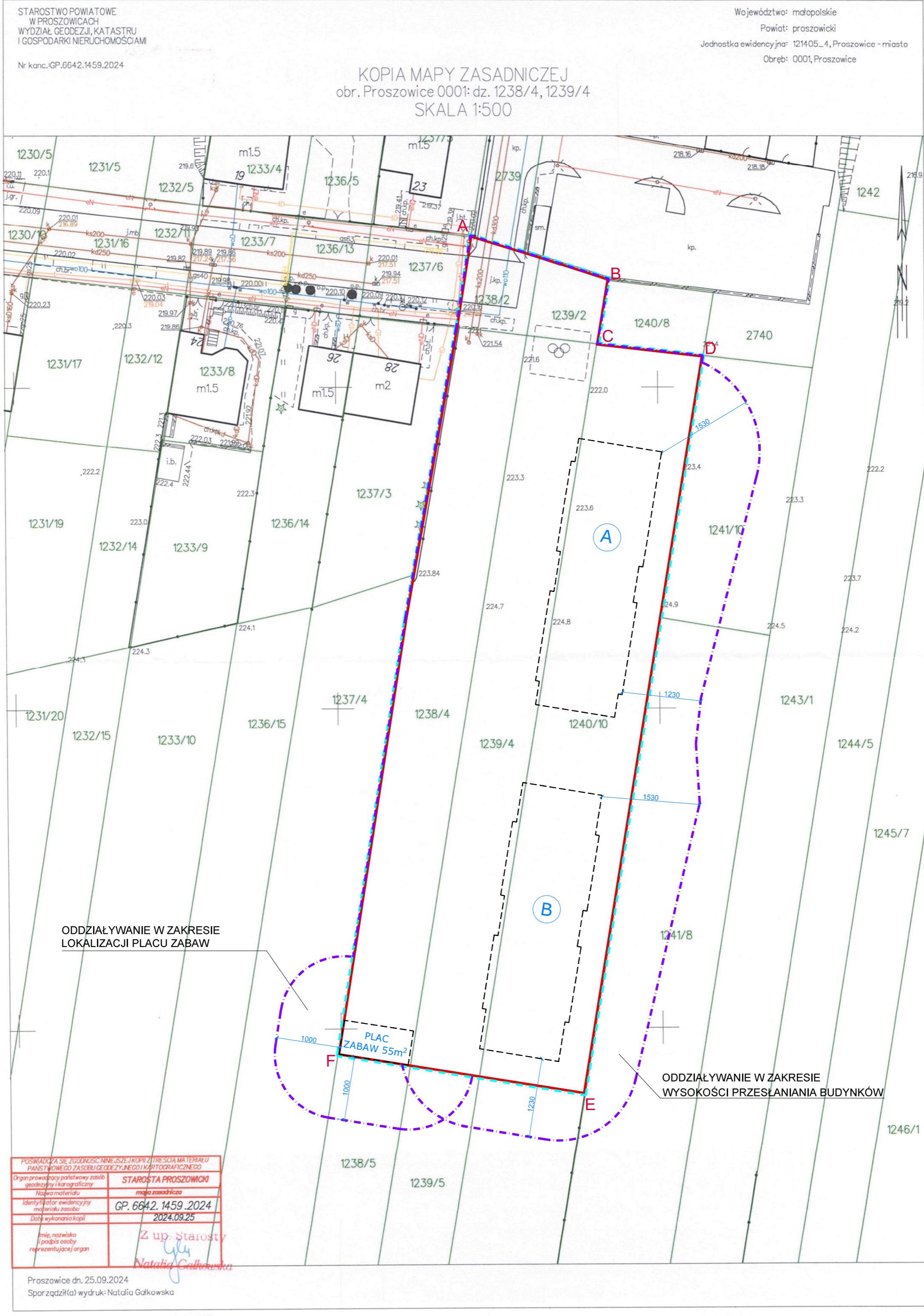
2. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stanie się ostateczna.

§ 15.

[Wykonanie uchwały] Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Proszowice.

§ 16.

[Wejście w życie] Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.



LEGENDA:

- A—D TEREN INWESTYCJI - DZ. NR 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2
OBR. 0001 PROSZOWICE, J.E. 121405_4 PROSZOWICE
- GRANICA WŁASNOŚCI INWESTORA - DZ. NR 1238/4, 1239/4, 1240/10
1238/2, 1239/2 OBR. 0001 PROSZOWICE, J.E. 121405_4 PROSZOWICE
- OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI - DZ. NR 1237/4, 1238/2, 1238/4, 1238/5, 1239/2, 1239/4, 1239/5, 1240/10, 1240/11, 1241/8, 1241/10
OBR. 0001 PROSZOWICE, J.E. 121405_4 PROSZOWICE

JEDNOSTKA PROJEKTOWA: ANDRZEJ KRAWCZYK ARCHITEKT PRACOWNIA PROJEKTOWA 28-500 KAZIMIERZA WIELKA, UL. PRZEMYSŁOWA 57 tel: 501-177-475 mail: biuro@akapp.pl	TREŚĆ RYSUNKU: Teren inwestycji i obszar oddziaływania	PROJEKT: BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAZAMI WBUDOWANYMI Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I KOMUNIKACYJNĄ NA DZIAŁKACH NR 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2 OBR. 0001 PROSZOWICE, J.E. 121405_4 PROSZOWICE	PROJEKTANT: mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk upr. w specjal. architektonicznej do projekt. bez ograniczeń DEC. NR 214/SWOKK/2015	PODPIS SW-0241 ANDRZEJ KRAWCZYK
SKALA: 1:500	DATA: 10.2025	NR RYSUNKU: PZT-00		



Uzasadnienie

W dniu 2 marca 2026 r. do Rady Miejskiej w Proszowicach, za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Proszowice, wpłynął wniosek inwestora Piotr Skulik Inwest Deweloper o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną, małą architekturą oraz utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdy i naziemne miejsca postojowe, na działkach o nr ewid: 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2 obręb 0001 Proszowice. Wniosek został złożony na podstawie art. 7 ust. 1 u.i.m., za pośrednictwem Burmistrza, jako organu właściwego do weryfikacji formalnej wniosku i jego przekazania radzie gminy.

Po dokonaniu wstępnej weryfikacji formalnej wniosku Burmistrz Gminy i Miasta Proszowice, działając na podstawie art. 7 ust. 3-4 u.i.m., w dniu 4 marca 2026 r. podał do publicznej wiadomości informację o złożeniu wniosku, umieszczając go w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Proszowice oraz zapewniając możliwość zapoznania się z treścią wniosku i załączoną dokumentacją. Jednocześnie wystąpił do właściwych organów i instytucji o wydanie opinii i dokonanie uzgodnień, zgodnie z trybem określonym w art. 7 u.i.m. Zarówno pozytywne jak i negatywne uzgodnienia przesłano wnioskodawcy.

Małopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Krakowie poinformował o braku możliwości zajęcia stanowiska z uwagi na niedostateczne informacje w koncepcji urbanistyczno architektonicznej dotyczące powiązania przestrzennego inwestycji z terenami otaczającymi. W odpowiedzi Burmistrz wezwał inwestora do uzupełnienia dokumentacji w wyznaczonym terminie. Po uzupełnieniu dokumentacji ponowiono uzgodnienie i w dniu 14 maja 2026 roku otrzymano pozytywną opinię.

W dniu 2 kwietnia 2026 r. do Burmistrza Gminy i Miasta Proszowice wpłynął protokół z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej, zawierający opinię w przedmiocie wniosku inwestora. Gminna Komisja Urbanistyczno Architektoniczna zaopiniowała wniosek negatywnie, wskazując w szczególności na: niekorzystny wpływ planowanej inwestycji na ład przestrzenny, polegający na zakłóceniu charakteru istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej w otoczeniu terenu inwestycji, rozbieżności pomiędzy proponowaną zabudową a kierunkami i ustaleniami wynikającymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

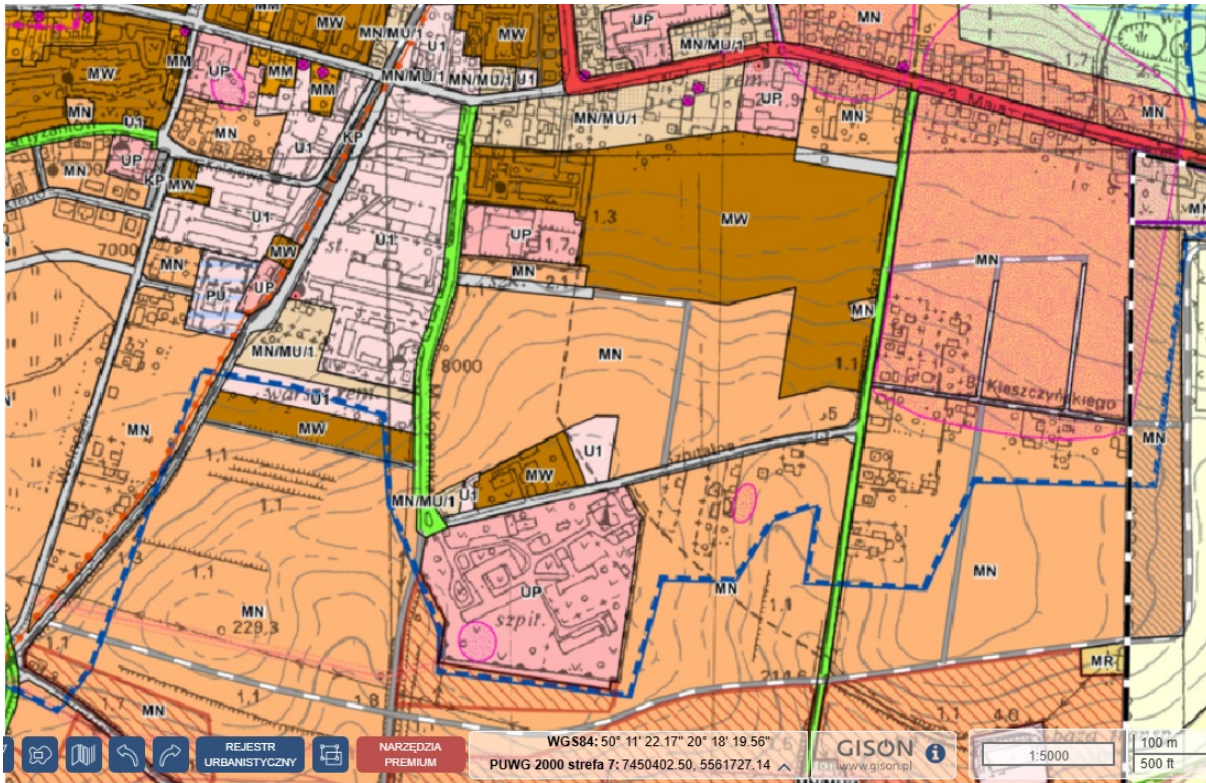
Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przedstawiła negatywną opinię. Zwrócono uwagę na negatywny wpływ projektowanej inwestycji na ład przestrzenny obszaru, na którym jest projektowana. Projektowane budynki

znajdują się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych o wysokości do 9m z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia 350-450. Projektowane budynki o wysokości około 14m z dachami płaskimi wpływają negatywnie na ład przestrzenny i zakłócają przyszłą, zgodną z planem zagospodarowania zabudowę. Realizacja planowanej inwestycji przetnie na dwie części teren, w których w przyszłości, będzie mogła być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Może to stanowić element dysfunkcyjny dla prawidłowego funkcjonowania przyszłej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno pod względem sąsiedztwa z nieproporcjonalnie dużymi gabarytami planowanej inwestycji jak i możliwościami przyszłej obsługi komunikacyjnej na tym obszarze, związanymi z lokalizacją bardzo dużej ilości mieszkań na stosunkowo małym obszarze. Stwierdzono, że może to również mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości w tej części miasta.

Opinia wskazuje również na niezgodność inwestycji z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Niezgodność dotyczy wysokości zabudowy. W związku z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w brzmieniu: „Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o tworzeniu parku kulturowego.” Należy wskazać, iż w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”. Wnioskowana przez Inwestora inwestycja powinna więc być zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Proszowice, a tego warunku jak wynika z opinii komisji nie spełniła.

Fragment Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. Uchwała: Nr XXXIV/286/2021 Rady Miejskiej w Proszowicach z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Proszowice” z opisem przeznaczenia terenu:

MN - obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, osiedlowej - wolnostojącej, zwartej, grupowej, MW - obszar kształtowania zabudowy wielorodzinnej, UP - obszar usług publicznych; U1 - obszar rozwoju aktywności gospodarczej



Rada Miejska w Proszowicach, rozpoznając wniosek, działała w oparciu o art. 7 ust. 4 ustawy, który nakłada obowiązek podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub odmowie ustalenia lokalizacji w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku. Jednocześnie rada, podejmując rozstrzygnięcie, była zobowiązana uwzględnić stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązek ten wynika z funkcji uchwały lokalizacyjnej, jako instrumentu polityki przestrzennej gminy, uzupełniającego, a niezastępującego system planowania przestrzennego.

W świetle art. 8 ust. 1 ustawy uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej musi określać w szczególności: rodzaj inwestycji, granice terenu, minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań, minimalną i maksymalną liczbę mieszkań, zakres części usługowej, zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu, powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu, charakterystykę inwestycji (w tym zapotrzebowanie na media, sposób odprowadzania ścieków, niezbędną liczbę miejsc postojowych, sposób zagospodarowania odpadów, charakterystykę zabudowy, parametry techniczne, wpływ na środowisko), a także wskazanie nieruchomości objętych inwestycją oraz warunki ochrony środowiska i zabytków.

Projekt uchwały przedstawiony Radzie Miejskiej w Proszowicach został opracowany w sposób zapewniający realizację wymogów wynikających z art. 8 ust. 1–3 ustawy, poprzez:

- jednoznaczne określenie rodzaju inwestycji oraz granicy terenu inwestycji (w oparciu o numery działek ewidencyjnych oraz załącznik graficzny – koncepcję architektoniczno urbanistyczną),
- ustalenie minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań oraz minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań, zgodnie z wnioskiem inwestora,
- wskazanie, iż inwestycja nie obejmuje części przeznaczonych na działalność handlową lub usługową,
- opisanie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu – z terenu niezabudowanego i nieuzbrojonego w pełnym zakresie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym i terenami zieleni urządzonej – oraz zmian w uzbrojeniu terenu niezbędnych dla obsługi inwestycji,
- przedstawienie powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłej i telekomunikacyjnej,
- określenie charakterystyki inwestycji pod względem zapotrzebowania na media, sposobu odprowadzania ścieków, zapewnienia miejsc postojowych oraz gospodarowania odpadami, jak również parametrów technicznych budynków i ich wpływu na środowisko,
- wskazanie nieruchomości objętych inwestycją oraz tych, wobec których decyzja o pozwoleniu na budowę będzie wywoływać skutki przewidziane w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy,
- uwzględnienie warunków ochrony środowiska i ochrony zabytków, wynikających z przepisów odrębnych oraz uzyskanych opinii i uzgodnień.

Uchwała została nadto oparta na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), jako przepisie kompetencyjnym, który stanowi, że do wyłącznej właściwości rady gminy należą inne sprawy zastrzeżone ustawami do jej kompetencji. W związku z art. 7 i 8 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących rada gminy jest właściwa do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Jednocześnie w treści uchwały zamieszczono wymagane przez art. 25 ust. 2 ustawy zastrzeżenie, zgodnie z którym uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a jedynie stanowi akt prawa miejscowego wiążący organ wydający pozwolenie na budowę w zakresie oceny zgodności projektu budowlanego z ustaleniami lokalizacyjnymi. Zasada ta została doprecyzowana w art. 25 ust. 1 i 6 ustawy, które określają skutki uchwały dla organu administracji

architektoniczno budowlanej oraz sposób jej wykorzystania w postępowaniu o pozwolenie na budowę.

Mając na uwadze powyższe, w szczególności:

- prawidłowe złożenie i uzupełnienie wniosku inwestora w trybie art. 7 ustawy, przeprowadzenie wymaganej procedury informacyjnej i uzgodnieniowej, nie uwzględnienie opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej, przyjęcie stanowisk właściwych organów, obowiązku realizacji wymogów art. 8 ustawy co do treści uchwały lokalizacyjnej, a także znaczeniu inwestycji dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy,

- podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w proponowanym brzmieniu jest uzasadnione i mieści się w granicach ustawowo przyznanych kompetencji Rady Miejskiej w Proszowicach.

Wykaz opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi przez organy (zgodnie z art. .7 ust. 17 ustawy):

1. Starostwo Powiatowe w Proszowicach, Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami – (Znak: GP.6640.12.2026) z dnia 17 marca 2026 r. stwierdzono, że dla terenu inwestycji występuje sieć kanalizacyjna (deszczowa i sanitarna) oraz sieć wodociągowa na działce nr 1238/2 w Proszowicach.

2. Wydział Infrastruktury, Planowania i Inwestycji, Referat Infrastruktury – znak: (WIP_RI.7230.62.2026.PS) z dnia 16.03.2026 r. – określono wymóg opracowania analizy ruchu drogowego oraz przedstawienie docelowej organizacji ruchu na włączeniu istniejącego zjazdu do drogi gminnej 160198K.

3. Komenda Powiatowa Policji w Proszowicach – pismo (znak KG-I.274.3.2026) z dnia 19.03.2026 r. – nie wniesiono uwag.

4. Małopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny – informacja o braku możliwości zajęcia stanowiska w sprawie z uwagi na braki we wniosku - pismo (znak NS.9022.2.7.2026) z dnia 25 marca 2026 r.

5. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejskowy w Krakowie – pismo znak CWCROZ Kr-ZAGP. 0732.54.2026) z dnia 20 marca 2026 r.- nie zgłoszono uwag

6. Małopolski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej – pismo (znak WPZ.5260.6.2026.2.MP) z dnia 25 marca 2026 r. – zaopiniowano pozytywnie określając warunki.

7. Gmina Komisja Urbanistyczno-Archiektonicznej – negatywna opinia z dnia 26 marca 2026 roku, - zaopiniowano negatywnie.

8. Małopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny - NS.9022.2.7.2026 z dnia 14 maja 2026 r.- nie wniesiono zastrzeżeń.

