

z dnia 28 sierpnia 2026 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKAWINIE**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych dla obszaru „Gubałówka”

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze 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 ze zm.), Rada Miejska w Skawinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, zatwierdzonego uchwałą Nr XIIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013 r., z późniejszymi zmianami, dla obszaru „Gubałówka” stwierdzając, że nie narusza ona 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 zmianą planu określone są w załączniku do uchwały Nr X/126/25 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych dla obszaru „Gubałówka”.

3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 3,77 ha.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia zmiany planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst zmiany planu** oraz w części graficznej zmiany planu, którą stanowi **rysunek zmiany planu** w skali 1:1000, będącej **załącznikiem nr 1** do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, niebędącymi ustaleniami planu, są:

- 1) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina - uchwała Nr LXI/880/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 października 2023 r., stanowiący **załącznik nr 2**;
- 2) rozstrzygnięcie/informacja w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, dla obszaru „Gubałówka”, stanowiące **załącznik nr 3**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 4**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 5**.

§ 3. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego, poprzez:

- 1) ustalenie warunków i zasad wykorzystania obszaru dla sportu, rekreacji i wypoczynku oraz kultury i rozrywki;
- 3) ustalenie warunków i zasad ochrony wartości kulturowych i zasobów przyrodniczych oraz racjonalnego zagospodarowania ich otoczenia.

**Rozdział I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Skawinie;
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującą część tekstową wraz częścią graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **części graficznej zmiany planu miejscowego** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zmiany planu;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 5) **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 2026 r. poz. 538 ze zm.);
- 6) **biękitno-zielonej infrastruktury** – 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 infiltracyjne, ronda filtrujące;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu do 12°;
- 8) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej zmiany 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;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w części graficznej zmiany planu i wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej zmiany 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 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszcza się wysunięcie nie dalej niż 1,5 m 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;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 12) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania, który został ustalony dla poszczególnych terenów wydzielonych w zmianie planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu w sposób ustalony planem;
- 15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych, w szczególności: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki;
- 16) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni, w szczególności szpaler drzew lub krzewów, pergole z pnąciami, złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

- 18) *nadziemnej intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
- 17) *powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Nazwy własne (m. in. ulic, placów i obiektów) – przywołane w treści uchwały i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.
4. Oznaczenie i przebieg granic działek ewidencyjnych przywołane w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu odnoszą się do stanu istniejącego w dniu sporządzenia projektu planu.

Oznaczenia zastosowane w części graficznej zmiany planu miejscowego

§ 5. 1. Elementy oznaczone w części graficznej zmiany planu miejscowego, stanowiące ustalenia planu:

- 1) **granice obszaru objętego zmianą planu;**
 - 2) **linie rozgraniczające;**
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
 - 4) **symbole i przeznaczenia terenów:**
 - a) **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **1US-UK** - teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
 - c) **1US-UA-KOP** - teren usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji lub parkingu,
 - d) **1-2L** - tereny lasu,
 - 5) **strefa ochrony OKR Gubałówka;**
 - 6) **strefa ograniczonych parametrów;**
 - 7) **strefa techniczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;**
 - 8) **strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;**
 - 9) **strefa buforowa osuwiska.**
2. Elementy oznaczone w części graficznej zmiany planu miejscowego, będące informacjami dodatkowymi, nie stanowiącymi ustaleń planu:
- 1) **osuwisko nieaktywne nr 37378;**
 - 2) **granica obszaru aglomeracji;**
 - 3) **napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV;**
 - 4) **gazociąg wysokiego ciśnienia;**
 - 5) **linie rozgraniczające i oznaczenia terenów w obowiązującym planie miejscowym poza obszarem objętym planem.**

Rozdział II.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU, W TYM ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Zasady zagospodarowania terenów, w tym zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 6. 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, poprzez:
- 1) **nakaz kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w Rozdziale III;**

- 2) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi w części graficznej zmiany planu; w przypadku terenów budowlanych przylegających do terenów lasów, nowe budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) dopuszczenie zagospodarowania pasa terenu znajdującego się pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, jako teren zieleni, w tym zieleni izolacyjnej, z dopuszczeniem lokalizacji dojazdów, zjazdów, dojazd na tereny nieruchomości, stanowisk postojowych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ustaleń §4 pkt 10 lit. b-d.
3. W przypadku zagospodarowania terenu ukształtowanego przed dniem wejścia w życie zmiany planu ustala się:
- 1) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych - dopuszczenie przebudowy, remontu i odbudowy, niezależnie od ustaleń zmiany planu,
 - 2) w odniesieniu do istniejących budynków - dopuszczenie nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami zmiany planu,
 - 3) w odniesieniu do istniejących budynków - dopuszczenie przebudowy i rozbudowy w zakresie: docieplenia lub dobudowy: schodów, wykuszy, ramp, pochylni lub wind, niezależnie od ustaleń zmiany planu,
 - 4) w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania, przekraczającego określone w zmianie planu parametry i wskaźniki (powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub nachylenia połaci dachów) - dopuszczenie utrzymania istniejącego zagospodarowania oraz prowadzenia robót budowlanych nie powodujących zwiększania stopnia przekroczenia parametrów, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - 5) w odniesieniu do dotychczasowego użytkowania terenu oraz prowadzenia dotychczasowej działalności - dopuszczenie kontynuacji, utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów służących tej działalności przy zachowaniu parametrów określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem pkt 1-4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako przestrzeń publiczną wskazuje się teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (IUS-UK) oraz teren usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji lub parkingu (IUS-UA-KOP);
- 2) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 1;
- 3) dla przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, pieszej, transportu publicznego i parkingów,
 - b) przy realizacji terenowych urządzeń sportowych jako podstawowe materiały należy stosować: drewno, kamień, metal, sznury, liny i inne materiały naturalne (nie dotyczy nawierzchni terenowych urządzeń sportowych); zakaz używania elementów refleksyjnych, odblaskowych i o jaskrawej barwie,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z okazjonalną organizacją wystaw, pokazów i imprez, na czas ich trwania.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary ani obiekty objęte formami ochrony przyrody - nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.

2. Na całym obszarze objętym zmianą planu ustala się:

- 1) nakaz retencjonowania wód i ścieków opadowych w ilości określonej z wykorzystaniem współczynników zależących od zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, spowalaniających 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);

- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących negatywne oddziaływanie dla zabudowy chronionej akustycznie;
 - 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej powodującej ponadnormatywne uciążliwości, w tym zwłaszcza odoru, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
 - 4) zakaz prowadzenia działalności polegającej na odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami oraz działalności polegającej na zbieraniu, w tym przeładunku, która nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 5) zakaz 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy:
 - a) inwestycji komunikacyjnych,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) inwestycji celu publicznego,
 - d) wymienionych w Rozdziale III uchwały inwestycji z towarzyszącą im infrastrukturą: mieszkaniowej, usługowej takiej jak obiekty sportowe, placówki edukacyjne, kina, garaże, parkingi oraz zespoły parkingów – zaliczonych ze względu na określone w przepisach odrębnych powierzchnie zabudowy lub powierzchnie użytkowe tych przedsięwzięć,
 - e) istniejących obiektów usługowych, rzemieślniczych itp., zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
 - 7) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 8) 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 9;
 - 9) przy zmianie ukształtowania terenu:
 - a) nakaz odprowadzenia wód w sposób nie powodujący szkód na działkach sąsiednich,
 - b) zakaz zakłócenia stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla celów ochrony przed hałasem uwzględnia się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w terenach:
- 1) MN-U jako tereny "pod zabudowę mieszkaniowo-usługową";
 - 2) US-UK jako tereny „na cele rekreacyjno – wypoczynkowe”.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków ani stanowiska archeologiczne – nie formułuje się zapisów w tym zakresie.

2. Ustala się nakaz ochrony przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, a także tereny podlegające ochronie przeciwpowodziowej, tereny krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie formułuje się ustaleń w zakresie tych terenów.

2. W odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy:

1) na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się:

- a) część osuwiska nieaktywnego (nr identyfikacyjny 37378), w zasięgu którego występować mogą skomplikowane lub złożone warunki gruntowe;
- b) strefę buforową - strefę wokół tylnej (główniej) skarpy osuwiskowej należąca do terenów zagrożonych występowaniem ruchów osuwiskowych, gdzie w wyniku rozwoju osuwiska teren powyżej progu może zostać objęty procesami osuwiskowymi;

2) w zasięgu osuwiska nieaktywnego oraz strefy buforowej (z wyłączeniem terenu 1L) 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,
- c) dopuszcza się prowadzenie wszystkich robót budowlanych oraz działań służących stabilizacji osuwiska bądź zabezpieczeniu istniejących obiektów budowlanych oraz terenu przed ruchami masowymi ziemi.

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 11. 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:

- 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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;
- 3) front nowo wydzielanych działek budowlanych musi mieć szerokość nie mniejszą niż:

a) w terenie MN-U:

- 18 m dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- 16 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 14 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- 8 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, a dla działek skrajnych – 12 m,

b) w terenach US-UK i US-UA-KOP: 18 m;

4) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) w terenie MN-U:

- 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- 400 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- 200 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, a dla działek skrajnych – 300m²,

b) w terenie US-UK i US-UA-KOP: 1000 m².

3. Ustala się następujące minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) w terenie MN-U:

- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,

- b) 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) 400 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - d) 200 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla działek skrajnych – 300m²;
- 2) w terenach US-UK i US-UA-KOP: 1000 m².
4. Dopuszcza się podział istniejących działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 2 i 3, jeżeli taki podział jest spowodowany co najmniej jedną z wymienionych niżej okoliczności:
- 1) powiększeniem sąsiednich działek;
 - 2) regulacją granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 3) wydzielaniem działki pod infrastrukturę techniczną, drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, pomniki, obiekty małej architektury, małe obiekty typu kioski i punkty sprzedaży np. prasy, zieleni itp.;
 - 4) uzyskaniem działki budowlanej z połączenia kilku działek, których początkowe parametry nie odpowiadały ustaleniom zawartym w ust. 2 i 3.
5. Dopuszcza się zmniejszenie o 20% ustalonych w ust. 3 minimalnych parametrów nowowydzielanych działek ze względu na istniejące podziały, nieregularne kształty, konfigurację terenu.
6. Podział nieruchomości przyległych do dróg publicznych jest możliwy przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
7. Istniejące, wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały działki, których minimalne parametry (powierzchni i szerokość) są mniejsze niż ustalone w ust. 3, mogą być zabudowane, przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego oraz pozostałych wymogów określonych w niniejszej uchwale.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się:

- 1) dopuszczenie utrzymania dotychczasowego użytkowania terenu do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych; zakaz nie dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych:
 - a) związanych z organizacją placu budowy (wraz z elementami jego zagospodarowania) dla realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami zmiany planu,
 - b) związanych z organizacją wystaw, pokazów i imprez, na czas ich trwania.

Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu zapewniają drogi położone poza obszarem zmiany planu:
 - a) dla terenu IMN-U: droga gminna klasy dojazdowej (ul. Dębca),
 - b) dla terenu 1US-UA-KOP: droga powiatowa klasy zbiorczej (DP 1940K, ul. Radziszowska),
 - c) dla terenu 1US-UK: droga gminna klasy dojazdowej (ul. Dębca) oraz działka drogowa nr ewid. 3415 obr. Skawina, łącząca się z drogą gminną (ul. Dębca);
- 2) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonych w Rozdz. III;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów objętych zmianą planu należy zapewnić wykonanie dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z częścią graficzną zmiany planu;
- 5) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych (w tym miejsc w garażach):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 dom jednorodzinny; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej oraz w przypadkach, w których gabaryt działki uniemożliwia utrzymanie określonego wskaźnika miejsc postojowych dopuszcza się 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 dom,

- b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej + 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (magazynowej, socjalnej, technicznej),
 - c) dla zabudowy usługowej: minimum 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.: minimum 5 miejsc na 100 użytkowników,
 - e) przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących co najmniej 15 stanowisk poza terenami dróg publicznych należy zapewnić minimum 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 nakaz zapewnienia parkingów dla rowerów:
- a) dla administracji publicznej i biur min. 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 5 miejsc,
 - b) 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,
 - c) dla lokalnych punktów usług bytowych (usługi rzemieślnicza, drobne naprawy) min. 1 na obiekt,
 - d) 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,
 - e) dla obiektów sportowych takich jak hale, lodowiska, boiska itp. min. 5 miejsc na 100 użytkowników,
 - f) dla pozostałych usług min. 6 na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca;
- 7) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, w celu uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru zmiany planu, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, przebudowie, remoncie, rozbudowie, wymianie i odbudowie obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonych w Rozdz. III;
 - 3) zasadę lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
 - 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.
- 2. 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”;
 - 2) dopuszcza się 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.
- 3. Ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków:**
- 1) obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru aglomeracji gminy Skawina;
 - 2) przyjmuje się odprowadzanie ścieków w oparciu o sieć kanalizacyjną powiązaną z systemem kanalizacji sanitarnej zakończonej mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną na lewym brzegu Skawinki;
 - 3) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

- 4) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.
- 4. 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) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 wskazuje się strefę kontrolowaną o szerokości 32 m – po 16 m od osi gazociągu;
 - 4) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 wskazuje się strefę kontrolowaną o szerokości 30 m – po 15 m od osi gazociągu;
 - 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,
 - d) w przypadku przebudowy i zmiany przebiegu sieci gazowych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref kontrolowanych tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5. 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 budowę sieci napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz wewnętrznych stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami dla poszczególnych kategorii terenów określonych w Rozdz. III;
 - 4) wskazuje się w części graficznej zmiany planu strefę techniczną o szerokości 50 m - po 25 m w obu kierunkach od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV;
 - 5) w zasięgu strefy technicznej wskazanej w pkt 4 oraz w pasach technologicznych istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych obowiązuje:
 - a) zakaz użytkowania terenów w sposób, który mógłby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w ich sąsiedztwie ludzi,
 - b) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
 - d) przy zachowaniu regulacji przepisów odrębnych dopuszcza się lokalizację budynków;
 - 6) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na podziemne;
 - 7) w przypadku przebudowy linii na podziemną lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technicznych tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakazuje się zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- 6. 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 i ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonych w Rozdz. III;
- 7. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:**
- 1) przyjmuje się podstawowy system zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
 - 2) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło;

- 3) obowiązuje uwzględnianie wymogów wynikających z przepisów odrębnych określających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 - 4) w terenach, w których przewiduje się możliwość lokalizacji budynków, 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.
- 8. 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 III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczony w części graficznej zmiany planu miejscowego symbolem **1MN-U**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **MN-U** jest teren:

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

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) zieleni nieurządzonej.

4. Dla przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, którą stanowi wolnostojący budynek, o funkcji mieszkalnej i usługowej, który składa się z lokali mieszkalnych oraz lokali usługowych.
- 2) teren usług wymieniony w ust. 2 pkt 2 nie obejmuje handlu wielkopowierzchniowego.

5. Dla przeznaczeń określonych w ust. 2 i 3 ustala się możliwość realizacji w szczególności:

- 1) budynków garażowych i gospodarczych, jako wolnostojących lub dobudowanych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) wiat, altan;
- 4) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 5) dojść pieszych, dojazdów, niewydzielonych w części graficznej zmiany planu;
- 6) miejsc postojowych;
- 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, a także generujących intensywny ruch pojazdów dostawczych.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,6;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 10 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych,
 - b) 6 m dla wiat, altan, budynków garażowych;
 - b) 8 m dla pozostałych obiektów;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, 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) dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat lub altan - nakaz stosowania dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 13° do 45°,
 - c) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych w pionie oraz dachów kopertowych,
 - d) dopuszczenie stosowania przekryć w formie tarasów, których powierzchnia nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu budynku,
 - e) dopuszczenie stosowania dachów z powierzchnią roślinną; w przypadku stosowania dachów z powierzchnią roślinną dopuszcza się nachylenie połaci od 13° do 45°,
 - f) dopuszczenie stosowania kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu oraz szarości, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią roślinną;
- 6) zasady kształtowania elewacji:
 - a) dopuszczenie stosowania jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - b) dopuszczenie stosowania kolorystyki elewacji w barwach jasnych - w kolorze białym, kremowym lub jasnoszarym,
 - c) dopuszczenie stosowania ścian z wertykalnymi ogrodami,
 - d) zakaz stosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku; ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami.

§ 16. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na części graficznej zmiany planu miejscowego symbolem 1US-UK.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **US-UK** jest teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

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

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) wiat, altan;
- 4) placów zabaw;
- 5) dojść pieszych, dojazdów, niewydzielonych w części graficznej zmiany planu;
- 6) miejsc postojowych;
- 7) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 8) konstrukcji oporowych;

- 9) błękitno-zielonej infrastruktury.
5. Ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
- 1) obowiązuje zachowanie odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%, z zastrzeżeniem ust. 6, pkt 1;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 0,4;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 6, pkt 2:
 - a) 6 m dla wiat i altan,
 - b) 15 m dla pozostałych obiektów;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy ustalona w pkt 5 lit. b oraz w ust. 6 pkt 2 lit. b, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie linii elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość dostosowaną do wymogów technologicznych, jednak nie większą niż 30 m, a dla słupów elektroenergetycznych linii 220 kV nie większą niż 45 m;
 - 7) warunkiem lokalizacji obiektów towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 3 pkt 1, jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
 - 8) warunkiem lokalizacji obiektów towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 3 pkt 2-6 jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni zabudowy;
 - 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) nakaz stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 oraz ust. 7, pkt 3, lit. a, tiret trzecie,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych, o nachyleniu połaci od 15° do 35°, dla wiat i altan,
 - c) dopuszczenie stosowania dachów z powierzchnią roślinną;
 - d) dopuszczenie stosowania przekryć w formie tarasów, których powierzchnia nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu budynku,
 - e) dopuszczenie stosowania kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią roślinną.
 - 10) zasady kształtowania elewacji:
 - a) dopuszczenie stosowania jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszczenie stosowania ścian z wertykalnymi ogrodami;
 - c) zakaz stosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami,
 - d) zakaz stosowania kolorystyki elewacji w barwach jaskrawych i czerni.
6. Wyznacza się w części graficznej zmiany planu **strefę ograniczonych parametrów**, w której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 5 m dla wiat i altan,
 - b) 10 m dla pozostałych obiektów;
 - 3) zasady kształtowania dachów: nakaz stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych, o nachyleniu połaci od 15° do 45°.
7. Wyznacza się w części graficznej zmiany planu **strefę ochrony OKR Gubałówka**, w której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków;
 - 2) przy realizacji zagospodarowania terenu należy zachować i uwzględnić układ istniejących ciągów pieszych;
 - 3) w odniesieniu do istniejącego budynku Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego Gubałówka:

- a) nakaz ochrony kształtu bryły i gabarytu budynku, poprzez:
 - ochronę maksymalnych wymiarów zewnętrznych budynku (zakaz ich zwiększania),
 - zachowanie wysokości położenia górnych krawędzi elewacji budynku,
 - zachowanie kształtu dachu budynku;
- b) nakaz ochrony pierwotnej kompozycji, artykulacji i wystroju elewacji, w tym detali architektonicznych oraz otworów okiennych i drzwiowych i ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. c tiret drugie,
- c) zasady kształtowania elewacji:
 - nakaz ujednolicenia materiałów elewacyjnych,
 - zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, klimatyzatorów itp. na ścianach budynku od strony wschodniej i południowej,
 - dopuszczenie stosowania kolorystyki elewacji w barwach jasnych - w kolorze białym, kremowym lub jasnoszarym.
- d) nakaz ochrony mozaiki na ścianie wewnątrz sali głównej budynku.

7. W przypadku realizacji miejsc parkingowych, od strony linii rozgraniczającej teren IUS-UK z terenem zabudowy mieszkaniowej lub usług IMN-U oraz z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza obszarem objętym zmianą planu, należy zastosować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 3m.

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji lub parkingu, oznaczony na części graficznej zmiany planu miejscowego symbolem IUS-UA-KOP.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **US-UA-KOP** jest teren usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji lub parkingu.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) usług handlu;
- 2) usług turystyki;
- 3) usług gastronomii;
- 4) infrastruktury technicznej;
- 5) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 6) zieleni urządzonej.

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

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) obiektów zaplecza technicznego i sanitarnego;
- 3) wiat, altan;
- 4) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 5) dojść pieszych, dojazdów, niewydzielonych w części graficznej zmiany planu;
- 6) błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 6 m dla wiat, altan,
 - b) 12 m dla pozostałych obiektów;
- 5) warunkiem lokalizacji obiektów towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 3 pkt 1-3 jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni zabudowy;
- 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) nakaz stosowania dachów płaskich,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów z powierzchnią wegetacyjną;

- c) dopuszczenie stosowania kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią roślinną.
- 7) zasady kształtowania elewacji:
 - a) dopuszczenie stosowania jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszczenie stosowania ścian z wertykalnymi ogrodami;
 - c) zakaz stosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami,
 - d) zakaz stosowania kolorystyki elewacji w barwach jaskrawych i czerni.

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny lasu**, oznaczone na części graficznej zmiany planu miejscowego symbolami **1L** i **2L**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **L** jest teren lasu.

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

- 1) obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną;
- 2) urządzeń turystycznych.

4. Ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna wysokość obiektów: 7 m;
- 3) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej.

Rozdział IV. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

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