

z dnia 15 maja 2024 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKAWINIE

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina
w jego granicach administracyjnych - etap II A**

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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), Rada Miejska w Skawinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot uchwały

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, zatwierdzonego uchwałą nr XIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013 r., z późniejszymi zmianami, 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 nr 2 do uchwały nr LXIII/917/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIII/618/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, zmienionej uchwałą nr LIV/784/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 22 marca 2023 r.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 24 ha.

§ 2. Integralną częścią zmiany planu są załączniki:

- 1) rysunek zmiany planu – załącznik nr 1 - w skali 1: 1 000;
- 2) rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami zmiany planu:
 - a) w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych - etap II A – załącznik nr 2,
 - b) 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 – załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 3. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest:

- 1) stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w zmianie Studium poprzez ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów;
- 2) ochrona interesów publicznych w zakresie spełniania wymagań ochrony i kształtowania środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody.

§ 4. 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 z rysunkiem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rysunku zmiany planu – 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) błękitnej 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 infortracyjne, ronda filtrujące;
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu do 12°;
- 7) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku 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;
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- 9) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku zmiany planu i wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linii tej nie może przekroczyć lico ściany; dopuszcza się wysunięcie nie dalej niż 1,5 m przed wyznaczoną linię: schodów zewnętrznych, ramp, pochylni, daszków, okapów, balkonów, przypór, a nie dalej, niż 0,5 m przed wyznaczoną linię: ryzalitów i wykuszy;
- 11) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania, który został ustalony dla poszczególnych terenów wydzielonych w zmianie planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu podstawowym- należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone zmianą planu jako dominujące na terenie wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowe, które dopuszczone zostało na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 14) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach i warunkach ich zagospodarowania:
 - a) IMN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) IMN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - c) IMW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - d) 1-2U – tereny usług,
 - e) 1UE – teren usług edukacji,
 - f) 1-2UK-UA – tereny usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji,
 - g) 1-5U-P – tereny usług lub produkcji,
 - h) 1ZP – teren zieleni urządzonej,
 - i) 1U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji,
 - j) 1KDL – teren dróg lokalnych,

- k) 1-2KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - l) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) strefa techniczna od napowietrznych linii WN 110 kV;
 - 6) strefa techniczna od napowietrznych linii SN 15 kV;
 - 7) strefa ochronna od magistrali ciepłej;
 - 8) strefa terenów przyległych bezpośrednio do obszaru kolejowego.
2. Następujące elementy występujące na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych i prawomocnych decyzji:
- 1) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) stanowisko archeologiczne;
 - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - b) obszary wskazane zgodnie z art. 16 pkt 34 lit. c ustawy prawo wodne;
 - 4) zasięg odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - 5) granica terenów zamkniętych.
3. Następujące elementy występujące na rysunku zmiany planu są informacjami dodatkowymi nie stanowiącymi ustaleń planu:
- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
 - 2) korona wału przeciwpowodziowego;
 - 3) ciągi rowerowe;
 - 4) granica administracyjna miasta;
 - 5) linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV;
 - 6) linia elektroenergetyczna kolejowa 15 kV;
 - 7) magistrala ciepła;
 - 8) obszar aglomeracji;
 - 9) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w obowiązującym planie miejscowym.

§ 6. 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;
- 5) dopuszcza się remont, przebudowę oraz przy uzyskaniu zgody, o której mowa w przepisach o drogach publicznych - również rozbudowę i nadbudowę, istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu parametrów ustalonych dla danego terenu oraz regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się remont przebudowę oraz rozbudowę i nadbudowę, istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów kolejowych a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu parametrów ustalonych dla danego terenu oraz regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

- 7) w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu ukształtowanego przed dniem wejścia w życie planu, przekraczającego określone w planie parametry i wskaźniki: powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub nachylenia połaci dachów, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania, remonty, przebudowę lub nadbudowę, w sposób nie powodujący zwiększania stopnia przekroczenia parametrów, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu ukształtowanego przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się przekroczenie parametrów i wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych przy dobudowie do istniejących budynków: schodów, wykuszy, ramp, pochylni lub wind;
- 9) w przypadku istniejącego zagospodarowania terenu ukształtowanego przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu oraz prowadzenia dotychczasowej działalności, w tym utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów służących tej działalności przy zachowaniu parametrów określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z zastrzeżeniem pkt 5-8;
- 10) wskazuje się teren usług edukacji UE, tereny usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji UK-UA, teren usług lub obsługi komunikacji U-KO, teren zieleni urządzonej ZP oraz tereny dróg publicznych KDL, KDD i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR jako przestrzenie publiczne;
- 11) dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w pkt 10.

§ 7. 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 zmianą planu nie występują takie tereny;
- 2) przyjmuje się podstawowy system zagospodarowania wód opadowych z obiektów budowlanych oraz terenów utwardzonych – retencjonowanie wód na przedmiotowym terenie;
- 3) prowadzenie działalności usługowej, produkcyjnej lub przemysłowej nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w tym zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
- 4) należy stosować rozwiązania techniczne minimalizujące negatywne oddziaływanie dla zabudowy chronionej akustycznie;
- 5) w terenach MN, MN-MW-U, MW-U 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) urządzenia umożliwiające pobór wód podziemnych,
 - d) sieci i urządzenia kanalizacji,
 - e) sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz,
 - f) sieci elektroenergetyczne,
 - g) obiekty i budowle przeciwpowodziowe,
 - h) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) w terenach MN, MN-MW-U, MW-U 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, zabudowy 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, zakaz nie dotyczy także istniejących obiektów usługowych, rzemieślniczych itp., zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
- 7) na obszarze objętym zmianą planu 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:

- a) w terenach MN jak zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem turet czwartego,
 - b) w terenach MN-MW-U, MW-U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej z zastrzeżeniem turet czwartego,
 - c) w terenach UE jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) w terenach 1MN, 1MN-MW-U, 1MW-U, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów kolejowych ustala się szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń;
- 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, pracami ziemnymi mającymi na celu ustabilizowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi, usuwaniem szkód powodziowych, a także realizacją układu komunikacyjnego 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.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych – nie formułuje się zapisów w tym zakresie;
- 2) na obszarze objętym zmianą planu występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) ul. Hallerów 2A - budynek dyrekcji fabryki kawy zbożowej i cykorii H. Francka, oznaczony na rysunku planu jako ez_17_22,
 - b) ul. Piłsudskiego 1 - zespół budynków fabryki kawy zbożowej i cykorii H. Francka, oznaczony na rysunku planu jako ez_17_23,
 - c) ul. Piłsudskiego 1 - budynek produkcyjny fabryki kawy zbożowej i cykorii H. Francka, oznaczony na rysunku planu jako ez_17_24;
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) zachowanie i utrzymanie substancji zabytkowej i detalu architektonicznego,
 - b) zakaz przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych,
 - c) należy zachować wysokość budynku, formę bryły i jej gabaryty,
 - d) dopuszcza się do użytkowego wykorzystania istniejącego poddasza bez przekształcania formy dachu,
 - e) przy prowadzeniu robót budowlanych polegających na termomodernizacji w przypadku docieplenia na elewacjach zewnętrznych budynków należy nie powodować zatarcia cech stylowych obiektów,
 - f) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. a i b nie dopuszcza się kolorystyki pokrycia dachu w tonacji czarnej,
 - g) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu przesłaniających ekspozycję obiektów zabytkowych od strony dróg publicznych,
 - h) dopuszcza się montaż urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych wyłącznie na częściach budynków niewidocznych z przestrzeni publicznych,
 - i) w przypadku wyłączenia obiektu z ewidencji zabytków nie obowiązują ustalenia określone w pkt 3 lit. a- h;
- 4) na obszarze objętym zmianą planu występuje wskazane na rysunku stanowisko archeologiczne nr AZP-104-55/3, w zasięgu którego 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;
- 5) 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.

§ 9. 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 obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym zmianą nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie;
- 2) wskazuje się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz obszary wskazane zgodnie z art. 16 pkt 34 lit. c ustawy prawo wodne, w zasięgu których:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,
 - b) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią;
- 3) w odległości 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej, o której mowa w przepisach odrębnych obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód i ochrony przed powodzią, dotyczącymi zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych;
- 4) wskazuje się strefę terenów przyległych bezpośrednio do obszaru kolejowego, dla której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego, w szczególności budynki i budowle należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru, z zastrzeżeniem możliwości odstępstwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 5) w odniesieniu do istniejących urządzeń melioracji wodnych obowiązują przepisy odrębne w zakresie ich przebudowy, likwidacji oraz możliwości wyłączenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych.

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

- 1) na obszarze objętym zmianą planu 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:
 - w terenach MN, MN-MW-U i MW-U:
 - 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - 16 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 14 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 8 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla działek skrajnych – 12 m;
 - 18 m w terenach U, UE, UK-UA, U-KO;
 - 20 m w terenach U-P;
 - d) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - w terenach MN, MN-MW-U i MW-U:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 400 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 200 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla działek skrajnych – 300m²
 - 1000 m² w terenach UE, UK-UA, U-KO,
 - 2000 m² w terenach U, U-P;
- 3) ustala się następujące minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych,

- a) w terenach MN, MN-MW-U i MW-U:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 400 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 200 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, dla działek skrajnych – 300m²,
 - b) 1000 m² w terenach UE, UK-UA, U-KO,
 - c) 2000 m² w terenach U, U-P;
- 4) dopuszcza się podział istniejących działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, jeżeli taki podział jest spowodowany co najmniej jedną z wymienionych niżej okoliczności:
- a) powiększeniem sąsiednich działek,
 - b) regulacją granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) 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.,
 - d) uzyskaniem działki budowlanej z połączenia kilku działek, których początkowe parametry nie odpowiadały ustaleniom zawartym w pkt 2 i 3;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie o 20% ustalonych w pkt. 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 pkt. 3, 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 zmiany planu, a także przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych oraz innych przekryć o samodzielnej ażurowej konstrukcji wyłącznie na czas trwania odbywających się pokazów, imprez plenerowych i okolicznościowych.

Rozdział 3.

Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 12. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz miejsc parkingowych

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego zmianą planu stanowią drogi publiczne KDL oraz KDD;
- 2) uzupełniający układ komunikacyjny stanowi oznaczona na rysunku planu droga wewnętrzna KR;
- 3) dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) parametry dróg KDL, KDD i KR zostają określone w ustaleniach szczegółowych: §29-§31;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 6) przy zagospodarowaniu terenów objętych zmianą planu należy zapewnić wykonanie dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym miejsc w garażach):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 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,

- c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 2 miejsca postojowe lub garażowe + 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
 - d) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca na 5 zatrudnionych z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dla zabudowy usługowej w terenie 1UE: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - f) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w ilości minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych,
 - g) 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,
 - h) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a-g należy realizować w obrębie terenów inwestycji w zasięgu terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - i) przy wyznaczaniu miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia parkingów dla rowerów:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1 na 1 mieszkanie (łącznie stojaki i schowki),
 - b) dla administracji publicznej i biur min. 5 na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 5 miejsc,
 - c) dla handlu do 2000 m² (z wyłączeniem hurtowni bez sprzedaży detalicznej) powierzchni sprzedażowej min. 10 na 1000 m² powierzchni sprzedażowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
 - d) dla lokalnych punktów usług bytowych (usługi rzemieślnicza, drobne naprawy) min. 1 na obiekt,
 - e) dla domów kultury min. 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 10 miejsc,
 - f) 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,
 - g) dla pozostałych usług min. 6 na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
 - h) dla przedszkoli: min. 5 na 100 dzieci;
- 9) należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń zmiany 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, dopuszcza się wykonywanie własnych ujęć wód podziemnych;
- 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) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę zakładów przemysłowych z własnych ujęć wody i wybudowanych własnych wodociągów zakładowych, wykorzystywanych głównie dla celów produkcyjnych (w szczególności: Elektrownia „Skawina”);
- 6) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego zmianą planu należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przyjmuje się odprowadzanie ścieków w oparciu o sieć kanalizacyjną powiązaną z systemem kanalizacji sanitarnej zakończonej mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną na lewym brzegu Skawinki;

- 2) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 3) dopuszcza się usytuowanie sieci kanalizacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów określonych w Rozdz. 4;
- 4) utrzymuje się istniejące systemy kanalizacji zakładowej z własnymi oczyszczalniami ścieków na terenie zakładów przemysłowych;
- 5) obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) 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;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 8) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy (zlokalizowany poza granicami planu) i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 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.

§ 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 wewnątrzowych stacji transformatorowych;
- 6) wskazuje się na rysunku zmiany planu strefy techniczne:
 - a) o szerokości 30 m - po 15 m w obu kierunkach od osi napowietrznych linii WN wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) o szerokości 15 m – po 7,5 m w obu kierunkach od osi napowietrznych linii SN 15 kV;
- 7) w zasięgu stref technicznych wskazanych w pkt 6 obowiązuje:
 - a) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
 - b) zakaz użytkowania terenów w sposób, który mógłby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w ich sąsiedztwie ludzi,
 - c) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - d) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
 - e) przy zachowaniu regulacji przepisów odrębnych dopuszcza się lokalizację budynków;

- 8) 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;
- 9) na całym obszarze objętym zmianą planu 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 system zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się indywidualne systemy grzewcze;
- 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) w terenach, w których przewiduje się możliwość lokalizacji budynków, dopuszcza się stosowanie wolnostojących urządzeń wytwarzających energię cieplną 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 na rysunku planu symbolem 1MN.

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

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) usług handlu;
- 2) usług rzemieślniczych;
- 3) usług biurowych i administracji;
- 4) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) zieleni urządzonej.

4. Dla przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, którą stanowi wolnostojący budynek, o funkcji mieszkalnej i usługowej, który składa się z lokali mieszkalnych oraz lokali usługowych.
5. Dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:
 - 1) budynków garażowych i gospodarczych, jako wolnostojących i dobudowanych;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) niewydzielonych na rysunku planu dojazdów i dojeżdż do budynków;
 - 4) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
 - 5) błękitnej infrastruktury;
 - 6) miejsc postojowych.
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 nie może przekroczyć 60%;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 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 usługowych i mieszkalno-usługowych,
 - b) 8 m dla obiektów gospodarczych,
 - c) 6 m dla budynków garażowych i pozostałych obiektów;
 - 5) warunkiem lokalizacji budynków towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
 - 6) forma dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, 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 i garażowych obowiązują dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do 45°, z dopuszczeniem innej formy i kształtu dachu, dostosowanej do specyfiki i funkcji obiektu,
 - c) dopuszcza się przekrycia w formie tarasów, których powierzchnia nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu budynku,
 - d) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną,
 - e) zakazuje się stosowania połaci dachowych przesuniętych w pionie oraz dachów kopertowych;
 - 7) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
 - 8) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
 - 9) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami;
 - 10) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 kolorów wykończenia elewacji budynku;
 - 11) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią roślinną.

§ 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-MW-U.

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

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

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

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

4. Dla przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) możliwość realizacji: zabudowy 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 3 nie obejmuje handlu wielkopowierzchniowego.

5. Dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:

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

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 nie może przekroczyć 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 25%;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 18 m dla budynków usługowych,
 - b) 15 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych,
 - c) 12m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - d) 8 m dla obiektów gospodarczych,
 - e) 6 m dla budynków garażowych i pozostałych obiektów;
- 5) warunkiem lokalizacji budynków towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 6) forma dachu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, 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 i garażowych obowiązują dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do 45°, z dopuszczeniem innej formy i kształtu dachu, dostosowanej do specyfiki i funkcji obiektu,

- c) dopuszcza się przekrycia w formie tarasów, których powierzchnia nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu budynku,
- d) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną;
- 7) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
- 8) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami;
- 10) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 kolorów wykończenia elewacji budynku;
- 11) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią roślinną.

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu MW-U jest teren:

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

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) parkingu - poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zieleni urządzonej.

4. Dla przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) możliwość realizacji: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w partery budynków;
- 2) teren usług wymieniony w ust. 2 pkt 2 nie obejmuje handlu wielkopowierzchniowego.

5. Dla przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków garażowych i gospodarczych, jako wolnostojących i dobudowywanych;
- 2) obiektów małej architektury z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) terenowych urządzeń usług sportu i rekreacji, takich jak: boiska, bieżnie, place zabaw z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obiekty małej architektury oraz terenowe urządzenia usług sportu i rekreacji należy realizować w sposób trwale związany z gruntem;
- 5) niewydzielonych na rysunku planu dojazdów i dojeżdż do budynków;
- 6) miejsc postojowych - poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 8) błękitnej 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 nie może przekroczyć 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20%;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny 2,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 18 m dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) 15 m dla budynków usługowych,
 - c) 6 m dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów;
- 5) warunkiem lokalizacji budynków towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 6) forma dachu:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów jednospadowych do 45° oraz płaskich, z zastrzeżeniem stosowania jednolitej geometrii dachów w przypadku realizowania zespołu zabudowy w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych obowiązują dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do 45°, z dopuszczeniem innej formy i kształtu dachu, dostosowanej do specyfiki i funkcji obiektu, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) dopuszcza się przekrycia w formie tarasów, których powierzchnia nie może przekroczyć 30% powierzchni rzutu budynku,
 - d) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną;
- 7) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
- 8) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami;
- 10) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 kolorów wykończenia elewacji budynku;
- 11) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią roślinną.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2U.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów U jest teren usług.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

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

4. Dla przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszcza się utrzymanie stacji paliw płynnych oraz myjni samochodowej.

5. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków gospodarczych;
- 2) parkingów, budynków garażowych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) niewydzielonych na rysunku planu dojazdów i dojazdów do budynków;
- 5) miejsc postojowych, parkingów;
- 6) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 7) błękitnej infrastruktury;
- 8) lokali mieszkalnych dla obsługi i dozoru budynków usługowych.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie może być niższy niż 20%;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,01,
- b) maksymalny 2,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 15 m dla zabudowy usługowej,
 - b) 8 m dla obiektów gospodarczych,
 - c) 6 m dla budynków garażowych i pozostałych obiektów;
- 5) warunkiem lokalizacji budynków towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 6) forma dachu:
 - a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45° oraz dachy płaskie,
 - b) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną;
- 7) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
- 8) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami;
- 10) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 kolorów wykończenia elewacji budynku;
- 11) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią roślinną.

§ 24. 1. Wyznacza się teren usług edukacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1UE.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu UE jest teren usług edukacji.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) usług sportu i rekreacji;
- 2) usług biurowych i administracji;
- 3) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) zieleni urządzonej.

4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie może być niższy niż 30%;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 15 m dla zabudowy usługowej z zastrzeżeniem lit d,
 - b) 8 m dla obiektów administracyjnych i gospodarczych,
 - c) 6 m dla budynków garażowych i pozostałych obiektów,

- d) w przypadku realizacji obiektów usług sportu, wysokość zabudowy należy dostosować do wymogów technicznych obiektów z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) warunkiem lokalizacji budynków towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia dopuszczalnego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 6) forma dachu: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 7) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących;
- 8) kolorystyka dachów w ciemnych odcieniach czerwieni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2UK-UA.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów UK-UA jest teren:

- 1) usług kultury i rozrywki;
- 2) usług biurowych i administracji.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) usług sportu i rekreacji;
- 2) usług rzemieślniczych;
- 3) usług handlu;
- 4) usług gastronomii;
- 5) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 6) komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 8) zieleni urządzonej.

4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) terenowych urządzeń usług sportu i rekreacji, takich jak: boiska, bieżnie, place zabaw;
- 4) niewydzielonych na rysunku planu dróg, dojazdów, dojeżdż do budynków, miejsc postojowych;
- 5) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 6) błękitnej infrastruktury;
- 7) lokali mieszkalnych dla obsługi i dozoru budynków usługowych;
- 8) miejsc postojowych, parkingów.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie może być niższy niż 20%;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 15 m dla zabudowy usługowej,
 - b) 8 m dla obiektów gospodarczych,
 - c) 6 m dla budynków garażowych i pozostałych obiektów;
- 5) warunkiem lokalizacji budynków towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 6) forma dachu:

- a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45° oraz dachy płaskie,
 - b) dopuszcza się dachy z powierzchnią roślinną;
 - 7) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
 - 8) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami;
 - 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: w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowych na terenie 1UK-UA, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunku planu symbolami 1-5U-P.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów U-P jest teren:

- 1) usług;
- 2) produkcji.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

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

4. Dla przeznaczenia podstawowego ustala się:

- 1) teren usług wymieniony w ust. 2 pkt. 1 nie obejmuje handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji farm fotowoltaicznych, tj. obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW oraz powyżej 500 kW;
- 3) dopuszczenie lokalizacji magazynów energii.

5. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:

- 1) stacji paliw płynnych;
- 2) budynków socjalnych, garażowych i gospodarczych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) niewydzielonych na rysunku planu dojazdów i dojazdów do budynków;
- 5) miejsc postojowych, parkingów;
- 6) błękitnej infrastruktury;
- 7) urządzeń i zagospodarowania związanego z ochroną akustyczną (np. ekrany, zieleni wysoka);
- 8) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków.

6. Warunkiem lokalizacji budynków towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie może być niższy niż 20%;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny 1,2;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 20 m dla zabudowy usługowej i produkcyjnej,
 - b) dla budynków socjalnych, gospodarczych i garażowych – wysokość należy dostosować do potrzeb funkcjonalnych i technologicznych, nie może ona jednak przekraczać wysokości określonej w lit. a,
 - c) ograniczenie wysokości nie dotyczy elementów technicznych budynków, takich np. jak kominy;
 - 5) forma dachu:
 - a) dachy płaskie, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45° oraz dachy płaskie,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych dachów w zależności od wymogów technicznych obiektów,
 - c) dopuszcza się dachy z powierzchnią wegetacyjną;
 - 6) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
 - 7) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy ścian z wertykalnymi ogrodami;
 - 8) pokrycie dachu musi mieć jeden kolor, ustalenie to nie dotyczy dachów z powierzchnią wegetacyjną;
 - 9) na styku z położonymi poza granicami obszaru objętego zmianą planu terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, należy kształtować pas zieleni o szerokości min. 5 m oraz wysokości co najmniej 3 m zapewniający szczelność przenikania światła w okresie letnim na poziomie min. 70%.
8. W sąsiedztwie linii kolejowej, farmy fotowoltaiczne należy sytuować w taki sposób, aby promienie słoneczne padające na panele, nie odbijały się w kierunku torów i nie oślepiały maszynistów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy.
9. Nie dopuszcza się lokalizowania paneli fotowoltaicznych na elewacjach budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz na połaciach dachów budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków widocznych z przestrzeni publicznych.

§ 27. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZP jest teren zieleni urządzonej.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

- 1) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zieleni naturalnej.

4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:

- 1) obiektów małej architektury poza obszarem położonym pomiędzy brzegiem Skawinki a wałem przeciwpowodziowym stanowiącym obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków;
- 3) obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową.

5. Nie dopuszcza się lokalizacji budynków.

§ 28. 1. Wyznacza się teren usług lub obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-KO.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu U-KO jest teren:

- 1) usług;
- 2) obsługi komunikacji.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren:

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

4. Teren usług wymieniony w ust.2 pkt. 1 nie obejmuje handlu wielkopowierzchniowego.

5. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 80%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie może być niższy niż 5%;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny 1,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12 m dla zabudowy usługowej,
 - b) 6 m dla budynków garażowych i pozostałych obiektów;
- 5) warunkiem lokalizacji budynków towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest zachowanie proporcji, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 6) forma dachu:
 - a) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 12° do 45°,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie z powierzchnią roślinną;
- 7) dopuszcza się ściany z wertykalnymi ogrodami;
- 8) dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 rodzajów wykończenia elewacji budynku;
- 10) dopuszcza się stosowanie kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu, szarości oraz czerni, pokrycie dachu musi mieć jeden kolor;
- 11) nie dopuszcza się zastosowania więcej niż 3 kolorów wykończenia elewacji budynku.

§ 29. 1. Wyznacza się teren dróg lokalnych, oznaczony symbolem 1KDL.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu KDL jest teren drogi lokalnej (droga publiczna).

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 na rysunku planu dojść pieszych i dojazdów;
- 3) miejsc postojowych.

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

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

§ 30. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami 1-2KDD.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów KDD jest teren drogi dojazdowej (droga publiczna).

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 na rysunku planu dojazdów pieszych, dojazdów;
- 3) miejsc postojowych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu – w zasięgu granic zmiany planu znajduje się część pasa drogowego;
- 2) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 31. 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:

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

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

Rozdział 5. Przepisy końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Skawinie

Ryszard Majdzik

Rada Prawny
Małgorzata Zymańska
KF-1121

Kierownik
Wydziału Mienia i Geodezji

mgr inż. Grzegorz Stachura

BURMISTRZ

mgr Norbert Rzepisko



UZASADNIENIE

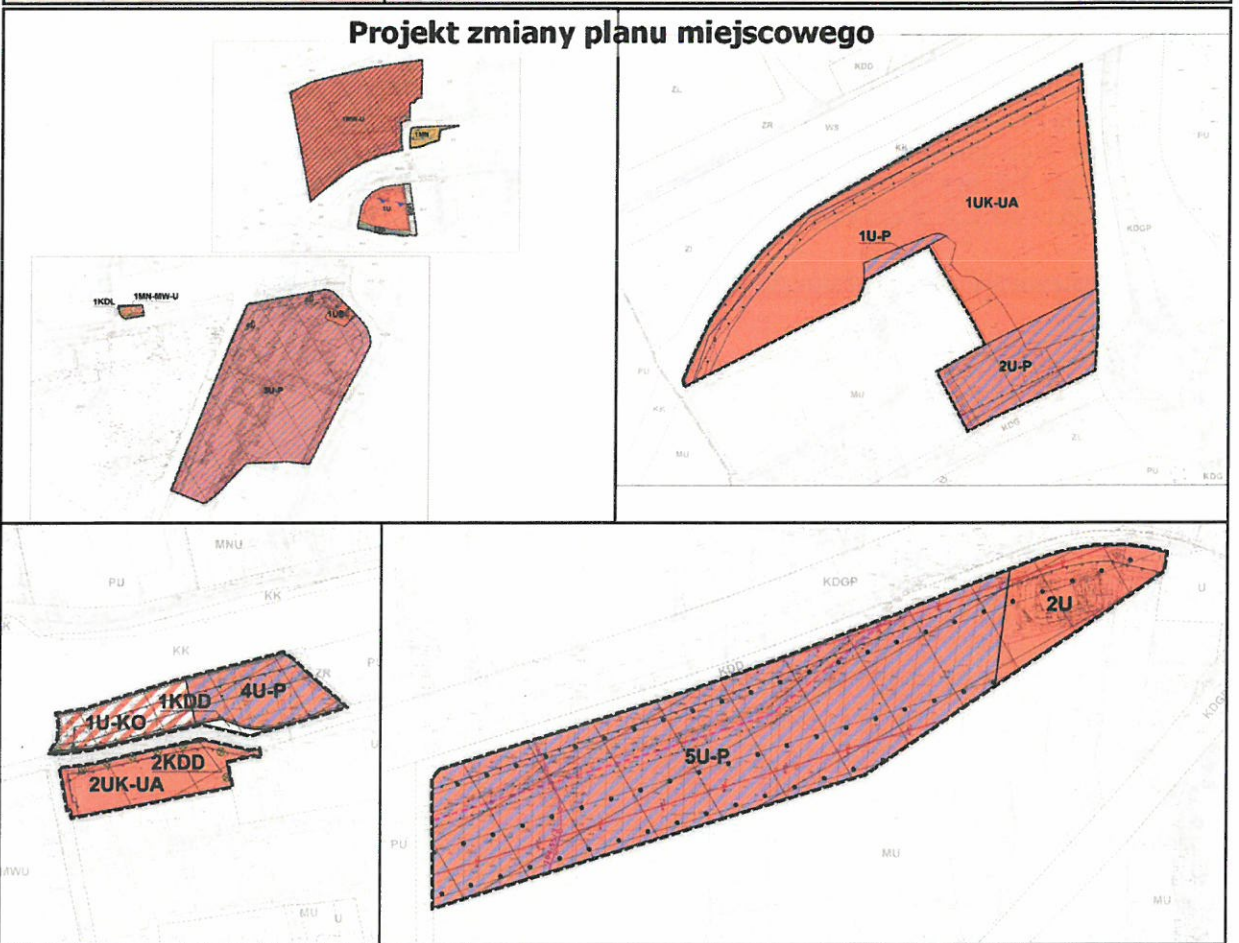
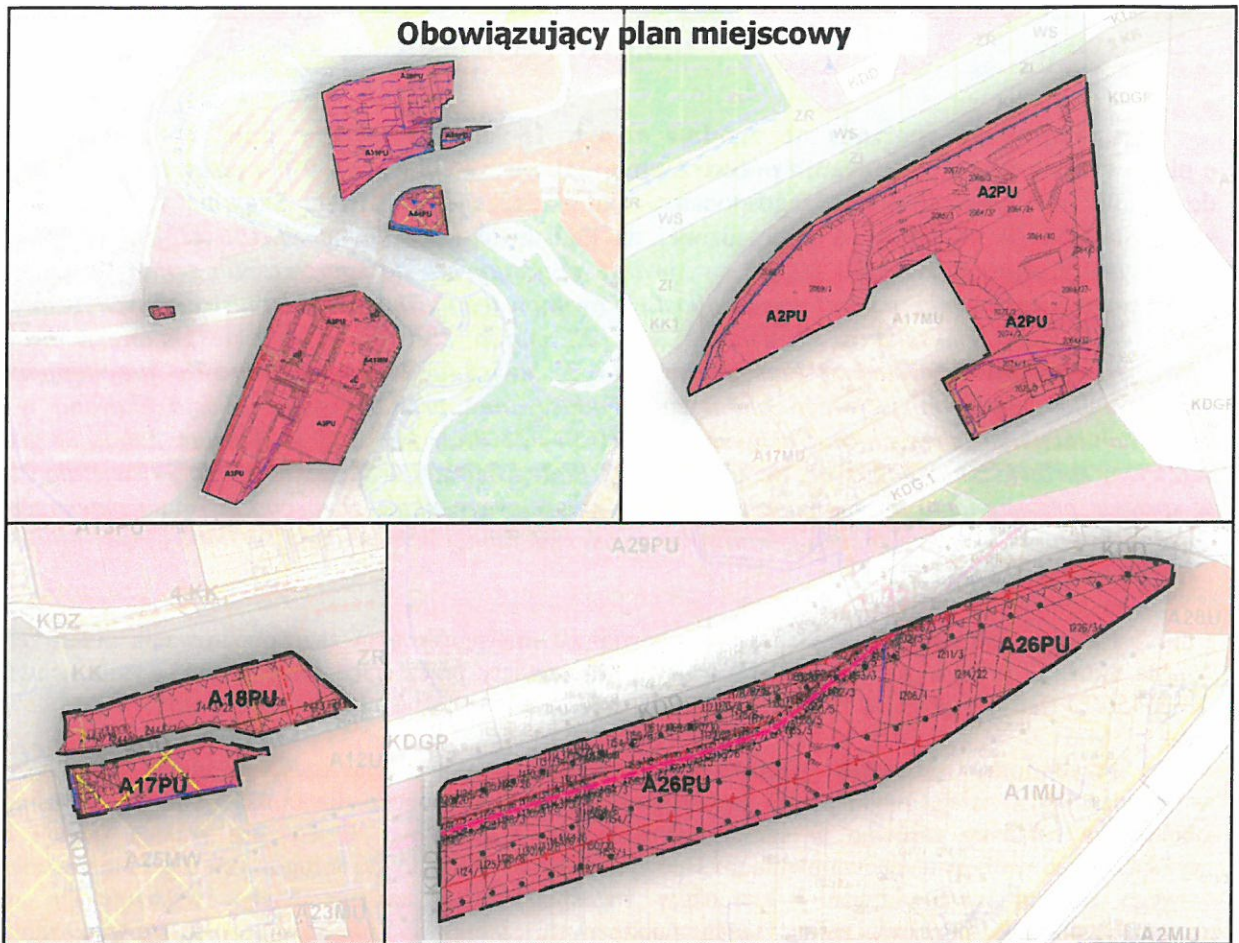
Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.)

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych – etap II A sporządzonej na podstawie *uchwały nr XLIII/618/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, uchwały nr LIV/784/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIII/618/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych oraz uchwały nr LXIII/917/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIII/618/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych zmienionej uchwałą nr LIV/784/23 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 22 marca 2023 r.*

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, przyjęty przez Radę Miejską w Skawinie uchwałą nr XIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013 r., z późniejszymi zmianami.

Przedmiotem procedury planistycznej jest zmiana planu dla części terenów przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla funkcji produkcyjno-usługowej obejmująca ustalenia zarówno w części tekstowej, jak i graficznej. Celem jest zmiana funkcji części wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym terenów produkcyjno-usługowych. Zgodnie z ustaleniami nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazuje się zmianę przeznaczenia dla terenów: usług, usług publicznych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz terenu obsługi komunikacji. Zmiany polegające na wyodrębnieniu terenów 1MN, 1MN-MW-U, 1UE stanowią uwzględnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana polegająca na wyodrębnieniu terenu 1MW-U kierunkuje na przekształcenie struktury ze strefy zabudowy produkcyjnej i magazynowej na strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Dla terenów produkcyjno-usługowych, które pozostają utrzymane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, wprowadza się ustalenia umożliwiające lokalizację obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW oraz powyżej 500 kW.

Zestawienie zmian w zakresie przeznaczenia terenu przedstawiono na poniższych rycinach.



1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w zgodzie z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skawina. Zmianą planu nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania. Zgodnie z ustaleniami nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazuje się zmianę przeznaczenia części terenów produkcyjno-usługowych dla terenów: usług, usług publicznych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy wielorodzinnej i usługowej oraz terenu obsługi komunikacji. Zmiany polegające na wyodrębnieniu terenów 1MN, 1MN-MW-U, 1UE stanowią uwzględnienie istniejącego zagospodarowania. Zmiana polegająca na wyodrębnieniu terenu 1MW-U kierunkuje na przekształcanie istniejącej struktury ze strefy zabudowy produkcyjnej i magazynowej na strefę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Ustalenia projektu dotyczące parametrów i form zabudowy stanowią kontynuację regulacji zawartych w dotychczas obowiązującym planie. Zapisy umożliwiające lokalizację obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW oraz powyżej 500 kW w terenach produkcyjno-usługowych nie wpłyną na zmianę charakteru obszarów.

W obszarze objętym zmianą planu utrzymano zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania, wprowadza się zmiany funkcji części terenów wpływające na zmniejszenie powierzchni terenów produkcyjno-usługowych na rzecz terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz usługowej oraz terenu obsługi komunikacji. Zaproponowane zmiany ustaleń planu dotyczące zmian funkcji terenów wpływają korzystnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Dla zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalone zostały gabaryty zabudowy i parametry zagospodarowania terenów stanowiące kontynuację regulacji zawartych w dotychczas obowiązującym planie.

Dopuszcza się większy udział powierzchni wykorzystywanej dla farm fotowoltaicznych wyłącznie w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, a więc w terenach kształtowania krajobrazu zurbanizowanego, przemysłowego. Tereny produkcyjne, których dotyczą te zmiany nie są związane z osiami widokowymi, zmiana planu w tym zakresie nie będzie miała istotnego wpływu na kształtowanie krajobrazu.

Dla zabudowy w poszczególnych przeznaczeniach dopuszcza się stosowanie jako wykończenie elewacji budynków: tynku, drewna, cegły, szkła, kamienia, stali oraz materiałów je imitujących oraz ogranicza się liczbę rodzajów i kolorów wykończenia elewacji budynku do 3, wprowadza się wymóg dachu w jednym kolorze.

Nie formułuje się ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ponieważ audyt dla województwa małopolskiego nie został jeszcze sporządzony.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Tereny objęte zmianą planu nie są położone w zasięgu obszarów objętych formami ochrony przyrody. W terenach MN, MN-MW-U, MW-U nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji takich jak: drogi publiczne, sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, urządzenia umożliwiające pobór wód podziemnych, sieci i urządzenia kanalizacji, sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz, sieci elektroenergetyczne, obiekty i budowle przeciwpowodziowe, inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej. W terenach MN, MN-MW-U, MW-U 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 przepisach szczegółowych uchwały inwestycji z towarzyszącą im infrastrukturą: mieszkaniowych, zabudowy 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, zakaz nie dotyczy także istniejących obiektów usługowych, rzemieślniczych itp., zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały. Na obszarze objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. W projekcie wskazano obszary

szczególnego zagrożenia powodzią, w zasięgu których: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych – nie formułuje się zapisów w tym zakresie. Na obszarze objętym zmianą planu występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych: budynek dyrekcji fabryki kawy zbożowej i cykorii H. Francka, zespół budynków fabryki kawy zbożowej i cykorii H. Francka, budynek produkcyjny fabryki kawy zbożowej i cykorii H. Francka, dla których sformułowano ustalenia mające na celu zachowanie i utrzymanie substancji zabytkowej i detalu architektonicznego. Na obszarze objętym zmianą planu występuje stanowisko archeologiczne nr AZP-104-55/3, dla którego przyjęto ustalenia mające na celu zapewnienie działań zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Na obszarze objętym zmianą planu należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) w zasięgu których nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy. Na obszarze objętym zmianą nie znajdują się obszary osuwania się mas ziemnych i zagrożonych ruchami masowymi. Wskazano strefy kontrolowane wzdłuż istniejących gazociągów wysokoprężnych oraz strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych 220kV, wysokich 110 kV oraz średnich napięć 15 kV. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Zmianą planu nie wskazuje się nowych terenów do zainwestowania. Dostęp do dróg publicznych zapewniony jest istniejącym układem komunikacyjnym. Zmiana funkcji terenów nie wymaga istotnych nakładów na rozbudowę infrastruktury.

7) prawo własności:

Zmianą planu nie wprowadza się ustaleń ingerujących w prawo własności. Granice terenów dla różnych sposobów zagospodarowania zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Dopuszczono dotychczasowe użytkowanie obszarów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami zmiany planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego planem nie ma terenów zamkniętych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Służby powiadomione o sporządzaniu planu nie złożyły wniosków w tym zakresie.

9) potrzeby interesu publicznego:

Interes publiczny rozumiany jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności został w zmianie planu uwzględniony.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Sformułowano szereg szczegółowych zapisów dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących budowy nowych obiektów i urządzeń. Dopuszczono budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym przewodów światłowodowych, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu jest zapewniany zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Skawina o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej, w BIP Miasta i Gminy Skawina oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu. Ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Skawina o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania uwag zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na stronie internetowej, w BIP Miasta i Gminy Skawina oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu podano termin i miejsce przeprowadzenia dyskusji publicznej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Wprowadzane zmiany nie mają wpływu na warunki zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - zakres modyfikacji ustaleń planu nie wpływa znacząco na zmiany zapotrzebowania na wodę, nie jest związany z terenami ujęć wód.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3: *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Przeznaczenie nowych terenów do zainwestowania i innych sposobów zagospodarowania zostało ustalone w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Analizy społeczne, ekonomiczne i środowiskowe stanowiły podstawę do podejmowania decyzji dotyczących funkcji terenu na etapie sporządzania studium. Przy formułowaniu ustaleń zmiany planu wyważone zostały interesy publiczny i prywatne, wyrażane m.in. poprzez wnioski do zmiany planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W projekcie zmiany planu nie wyznaczano nowych terenów do zabudowy. Ustaleniami planu dokonano zmian dotyczących funkcji w obrębie terenów wskazywanych dotychczas do zainwestowania, obsługiwanych istniejącym układem komunikacyjnym. Tereny wskazywane dla zabudowy mieszkaniowej są zlokalizowane w obszarach, w których jest możliwe wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

Analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Miasta i Gminy Skawina oraz postępów w opracowaniu dokumentów planistycznych (studium i planów) została wykonana w 2023 r. Rada Miejska w Skawinie dnia 30 sierpnia 2023 r. podjęła uchwałę nr LVIII/857/23 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skawina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy.

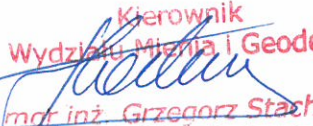
W 2 ust. 1 ww. uchwały stwierdzono, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skawina są częściowo nieaktualne. Jednocześnie w §2 ust. 4 ww. uchwały stwierdzono zasadność kontynuacji procedury sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w toku prac oraz zasadność przeprowadzenia procedur sporządzania zmiany planu dla obszarów, dla których podjęte zostały uchwały o przystąpieniu.

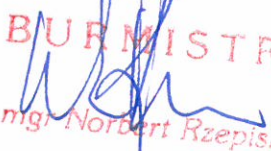
Zmiana planu jest więc zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalono wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 30 % ww. wzrostu wartości.

Nie przewiduje się dodatkowych kosztów związanych z poniesieniem wydatków na infrastrukturę drogową ani sieci uzbrojenia terenu, które nie wynikałyby z ustaleń planu obowiązującego.

Kierownik
Wydziału Mienia i Geodezji

mgr inż. Grzegorz Stachura

BURMISTRZ

mgr Norbert Rzepisko