

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SKAŁA

**Zał. Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Skala
z dnia**

EDYCJA DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

TOM II

K I E R U N K I

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZESPÓŁ AUTORSKI

**3MAJ s.c. M. Czechowska, M. Fajkosz, J. Michniowski
al. Dygasińskiego 5, 30-820 Kraków**

GLÓWNY PROJEKTANT:

- mgr inż. arch. Magdalena Czechowska - uprawniona do sporządzania SUIKZP i MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, członek byłej Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT – 376

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

- mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz - członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów MP-1561 uprawnienia nr MPOIA/065/2009
- mgr Jakub Biegun
- mgr inż. Aleksandra Józefaciuk
- mgr inż. Marta Błoniarz
- mgr inż. Monika Rysak
- inż. Karolina Jelonek

SPIS TREŚCI

1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	6
1.1 USTALENIA OGÓLNE – CELE ROZWOJU	6
1.2 KIERUNKI ZMIAN WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO	10
1.3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	10
1.4 WYTYCZNE OGÓLNE	11
1.5 FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – OGÓLNE ZASADY	13
1.6 FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA	13
2 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KULTUROWEGO I UZDROWISK	30
2.1 OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE PRAWNYMI FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	30
2.2 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	30
2.3 ZASADY OCHRONY TERENÓW UZDROWISKOWYCH	32
2.4 WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	32
3 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	34
3.1 OBIEKTY I ICH ZSPÓŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW	34
3.2 OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW	34
3.3 USTALENIA STREFOWE	35
4 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	36
4.1 UKŁAD I HIERARCHIA WAŻNIEJSZYCH DRÓG, USTALENIA DOTYCZĄCE DRÓG	36
4.2 USTALENIA DOTYCZĄCE POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW KOMUNIKACJI I TRANSPORTU	37
4.3 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	38
4.3.1 W ZAKRESIE GOSPODARKI WODNEJ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:	38
4.3.2 W ZAKRESIE GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:	39
4.3.3 W ZAKRESIE ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:	39
4.3.4 W ZAKRESIE ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ CIEPLNĄ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:	40

4.3.5	W ZAKRESIE ZAOPATRZENIA W GAZ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:	41
4.3.6	W ZAKRESIE TELEKOMUNIKACJI I SIECI TELEINFORMATYCZNYCH PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:	41
4.3.7	W ZAKRESIE GOSPODARKI ODPADAMI PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:	42
5	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	42
6	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW O KTÓRYCH MOWA W UST. 48 UST. 1	43
7	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	44
7.1	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	44
7.2	OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²	44
7.3	OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ	44
7.4	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	44
7.5	OBSZARY NIE WYŁĄCZONE Z PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ.....	44
8	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	48
9	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	48
10	OBSZARY SZCZEGÓŁNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	49
11	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	49
12	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	49
13	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE, REHABILITACJI, REKULTYWACJI I REMEDIACJI	50
13.1	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE.....	50
13.2	OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI	50
13.3	OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI	51
13.4	OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI	51
14	OBSZARY ZDEGRADOWANE	51
15	OBSZARY PROBLEMOWE.....	53

16 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	53
17 OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM	53
18 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIWSZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500KW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE	54
19 TERENY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²	54
20 DOPUSZCZALNY ZAKRES ZMIAN PRZY OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH NIEWYWOŁUJĄCYCH NARUSZENIA ZASAD USTALONYCH W STUDIUM	54
21 UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.....	59

1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1 USTALENIA OGÓLNE – CELE ROZWOJU

Podstawowym celem wszystkich określonych w Studium kierunków zmian w strukturze przestrzennej jest osiągnięcie zrównoważonego, zharmonizowanego ze środowiskiem rozwoju, umożliwiającego kształtowanie zróżnicowanej pod względem funkcjonalnym przestrzeni, zapewniającej wysoką jakość życia mieszkańców, atrakcyjność turystyczną gminy oraz zachowanie lokalnych wartości kulturowych i środowiskowych, w tym rolniczych. Osiągnięcie wskazanego celu wymaga stymulowania pozytywnych zmian w obszarach: społecznym, gospodarczym, przyrodniczo-środowiskowym i materialnym, dla przeprowadzenia których w wymiarze przestrzennym Studium jest podstawowym, strategicznym dokumentem, decydującym o planowanych działaniach w obszarach zurbanizowanych i nieurbanizowanych.

Opracowana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w ogólnych zarysach kontynuuje ustalenia przyjęte we wcześniejszym dokumencie Studium oraz rozwiązania planistyczne zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako podstawę dla określenia kierunków dalszego rozwoju przestrzennego gminy. Uwzględnia również część postulatów wyrażonych we wnioskach, szczególnie w zakresie wyznaczenia nowych terenów budowlanych i inwestycyjnych.

Na terenie Gminy Skała problem zapewnienia ładu przestrzennego przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju jest szczególnie istotny z uwagi na istniejące duże rozproszenie zabudowy, tym samym podstawowe ustalenia polityki przestrzennej w odniesieniu do obszaru gminy dotyczą zapewnienia warunków rozwoju zrównoważonego tj. takiej organizacji przestrzennej, która eliminowałaby ilość konfliktów między ochroną zasobów przyrodniczo – krajobrazowych, uwarunkowań ochrony środowiska oraz zasobów kultury a rozwojem gospodarczym i działaniami na rzecz poprawy warunków życia mieszkańców – w tym rozwoju mieszkalnictwa.

Wydawane w ostatnich latach decyzje administracyjne jednoznacznie wskazują na przeważające zainteresowanie terenami mieszkaniowymi - niemal 90 % wydanych decyzji dotyczy pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, które uzyskali nie tylko mieszkańcy gminy, ale również osoby spoza jej terenu. Przy stałych tendencjach wzrostowych ruchu budowlanego, zwraca uwagę fakt nierównomiernego jego natężenia w poszczególnych wsiach - największe zainteresowanie terenami budowlanymi występuje w odniesieniu do działek z obszaru Skały, Cianowic, Szczodrkowic oraz Maszyc. Wielkość terenów wyznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe częściowo zaspokaja potrzeby w tym zakresie, występuje przy tym znaczny deficyt rezerw terenowych dla realizacji usług publicznych i komercyjnych, jak również terenów dla lokalizacji małych firm.

Kryteriami decydującymi o kontynuacji obecnych kierunków rozwoju poszczególnych obszarów w gminie Skała, ich zmianie oraz ustaleniu nowych kierunków rozwoju (oprócz nadrzędności przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony przyrody i zabytków) są:

- dla rozwoju osadnictwa:
 - stopień i stan zainwestowania obszaru (w tym: mieszkalnictwo, usługi – publiczne, komercyjne, produkcyjne, usługi turystyki, sportu i rekreacji oraz inne związane z zainwestowaniem kubaturowym);
 - uwarunkowania wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa poszczególnych terenów;
 - położenie w stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego odzwierciedlające dostępność terenu (w tym możliwość obsługi za pomocą komunikacji zbiorowej) oraz możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego;

- stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną, możliwość doposażenia terenów w tym zakresie oraz ekonomiczne aspekty uzbrojenia terenu;
- obowiązujące przesądzenia planistyczne,
- wnioski zgłaszane przez mieszkańców i inwestorów odzwierciedlające tendencje i oczekiwania dotyczące zainwestowania obszarów;
- dla terenów rolnych:
 - istniejący stan użytkowania gruntów;
 - przydatność rolnicza gruntów z uwagi na klasy bonitacyjne i wartość gleb;
 - wielkość kompleksów rolnych;
 - konfiguracja terenu oraz warunki fizjograficzne sprzyjające lub niesprzyjające prowadzeniu upraw rolniczych;
 - predyspozycje wynikające z uwarunkowań przyrodniczych wskazujące na konieczność ochrony przed zainwestowaniem terenów szczególnie wartościowych, w tym położonych w terenach eksponowanych krajobrazowo, w sąsiedztwie zasobów objętych ochroną prawną itp.
- dla terenów leśnych:
 - rzeczywisty zasięg terenów leśnych;
 - małe predyspozycje terenu dla upraw rolniczych;
 - predyspozycje wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, w tym w zakresie zasobów objętych ochroną prawną itp.;
- dla rozwoju turystyki, sportu i rekreacji:
 - walory widokowe i przyrodnicze poszczególnych części obszaru gminy;
 - atrakcje turystyczne i ich dostępność (w tym: szlaki turystyczne i możliwość ich rozbudowy, dostępność parkingów i obiektów obsługi turystyki);
 - możliwości rozwoju ruchu turystycznego;
 - stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i możliwości rozwoju w tym zakresie.

Planowany w niniejszym dokumencie Studium rozwój gminy Skała winien uwzględniać następujące cele:

- rozwój gospodarczy gminy m.in. poprzez:
 - wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania w pierwszej kolejności poprzez poszerzanie istniejących terenów budowlanych w obszarach posiadających dogodną dostępność komunikacyjną i możliwości wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - wspieranie rozwoju lokalnej przedsiębiorczości; zapewnienie przestrzennych warunków realizacji inwestycji w obszarach ustalonych dla rozwoju urbanizacji pod warunkiem uwzględnienia występujących uwarunkowań i ograniczeń,
 - aktywizację gospodarczą gminy opartą na kierunkach przyjaznych środowisku, jak np. rekreacja, turystyka, usługi, rolnictwo ekologiczne, agroturystyka, drobna nieuciążliwa wytwórczość, przy uwzględnieniu wysokich walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych oraz działania mające na celu przyciąganie inwestycji podnoszących walory gminy; wspieranie inicjatyw związanych z obsługą ruchu turystycznego (np. baza noclegowa, gastronomia, rekreacja, urządzenia sportowe itp.);

- podniesienie jakości życia mieszkańców gminy m.in. poprzez:
 - wspieranie rozwoju pełnowartościowych obszarów zabudowy, kształtowanych z uwzględnieniem zasad ochrony ładu przestrzennego, w warunkach niestwarzających kolizji z występującymi zasobami przyrodniczo - krajobrazowymi i uwarunkowaniami ochrony środowiska oraz zasobami kulturowymi, m.in. poprzez:
 - lokalizowanie terenów planowanej urbanizacji w pobliżu terenów istniejącej zabudowy w sposób umożliwiający kształtowanie zwartych terenów zurbanizowanych i zapewniający zachowanie ciągłości powiązań pomiędzy terenami zieleni,
 - określenie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, pozwalających na ich uwzględnienie w planach miejscowych,
 - wzmocnienie rangi centrów poszczególnych wsi poprzez kreowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych, koncentrujących życie społeczne i publiczne, grupowanie przy nich usług oraz powiązanie z nimi przestrzeni rekreacyjnych, przy jednoczesnym dążeniu do uzyskania zwartych obszarów zurbanizowanych,
 - podnoszenie standardów wyposażenia mieszkańców w usługi publiczne i komercyjne, w szczególności związane z obsługą mieszkańców gminy i turystów (między innymi modernizację i rozbudowę infrastruktury związanej z ochroną zdrowia, kulturą, rekreacyjno – sportową, edukacyjną oraz wyrównywanie szans edukacyjnych),
 - podnoszenie standardów obsługi komunikacyjnej, w tym poprzez rozbudowę sieci dróg gminnych oraz realizację wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych, zapewnienie komunikacji zbiorowej (w tym realizacji programu poprawy bezpieczeństwa w ruchu drogowym) oraz wspieranie inwestycji poprawiających dostępność komunikacyjną gminy Skała, realizowanych przez innych zarządców dróg a także rozwój systemu parkingowego, uwzględniającego potrzeby związane z kreowaniem wysokiej jakości przestrzeni publicznych oraz rozwojem turystyki,
 - podnoszenie standardów wyposażenia terenów w sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przy jednoczesnej poprawie warunków środowiskowych (m.in. rozbudowy systemu wodno-kanalizacyjnego, doskonalenia gospodarki odpadami, rozbudowy i modernizacji sieci gazowej, sieci energetycznej, wspierania rozwoju technologii związanych z odnawialnymi źródłami energii),
 - poprawę jakości przestrzeni publicznych, eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
 - przeciwdziałanie zagrożeniom związanym z powodzią i osuwiskami, w tym w zakresie budowy kompleksowego systemu ochrony przed powodzią, przeciwdziałanie skutkom długotrwałych suszy oraz innym zagrożeniom;
- ochronę środowiska naturalnego, w tym ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych m.in. poprzez:
 - utrzymanie zasobów, m.in.:
 - w obszarze Ojcowskiego Parku Narodowego i jego otuliny,
 - w obszarze Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny,
 - w obszarze Natura 2000 „Dolina Prądnika” (PLH120004).;
 - w obszarach węzłowych i biocentrów rangi międzynarodowej sieci E-CONET, korytarzy ekologicznych,
 - w zakresie ochrony pomników przyrody,
 - w zakresie ochrony gatunkowej,

- w zakresie ochrony punktów i ciągów widokowych, obszarów ekspozycji krajobrazowej i wyróżniających się walorami widokowymi,
- w zakresie ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych,
- ochronę terenów cennych przyrodniczo poprzez ograniczanie emisji zanieczyszczeń, stosowanie odnawialnych źródeł energii oraz wdrażanie rozwiązań proekologicznych w gospodarstwach rolnych,
- ochronę terenów otwartych, lasów i terenów zieleni mającą na celu zapobieganie niekontrolowanym procesom rozpraszania się zabudowy oraz utrzymanie ciągłości powiązań terenów przyrodniczych,
- wyznaczenie obszaru przestrzeni chronionej przed zabudową, powiązanego z regionalnym systemem obszarów chronionych, ze szczególnym uwzględnieniem położonych na terenie gminy form ochrony przyrody,
- poprawę dostępu do walorów przyrodniczych, w tym poprzez stworzenie systemu ciągów terenów zieleni,
- udostępnienie atrakcyjnych terenów (np. wyznaczenie szlaków rowerowych i pieszych);
- utrzymanie i wzmacnianie potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej, poprzez tworzenie warunków do zwiększenia produktywności i konkurencyjności a także powstawania gospodarstw ekologicznych i agroturystycznych;
- ochronę zasobów kulturowych i krajobrazu kulturowego m.in. poprzez:
 - utrzymanie w dobrym stanie występujących na obszarze gminy:
 - obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - stanowisk archeologicznych,
 - kapliczek i krzyży przydrożnych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem oraz dóbr kultury nie wpisanych do ewidencji zabytków (m.in. miejsc pamięci, pomników),
 - zachowanie charakterystycznych dla gminy struktur osadniczych,
 - uwzględnienie stref ochrony konserwatorskiej,
 - ochronę krajobrazu otwartego przez przeciwdziałanie rozproszonemu zabudowy, ochronę panoram i punktów widokowych, obszarów eksponowanych krajobrazowo,
 - dbałość o estetykę krajobrazu poprzez zharmonizowane kształtowanie zabudowy i zagospodarowania,
 - udostępnienie atrakcyjnych terenów (np. wyznaczenie szlaków rowerowych i pieszych);
- wzrost atrakcyjności turystycznej m.in. poprzez:
 - poprawę dostępności atrakcyjnych pod względem turystycznym i przyrodniczym obszarów oraz rozbudowę infrastruktury rekreacyjnej, turystycznej i sportowej poprzez wykreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych, z siecią szlaków turystycznych, rowerowych, konnych itp. łączących obszary o dużych walorach krajobrazowych, kulturowych i turystycznych,
 - promocję walorów rekreacyjnych gminy, stanowiących zaplecze dla rozwoju turystyki i aktywnego spędzania czasu wolnego,
 - poprawę standardów istniejących obiektów i urządzeń związanych z obsługą turystów,
 - działania na rzecz poprawy poziomu estetycznego otoczenia i ładu przestrzennego, wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego gminy.

Dla realizacji tych celów w studium:

1. Zakłada się dalszy rozwój przestrzenny zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej i obiektów aktywności gospodarczej.
2. Zakłada się modyfikację dotychczasowych trendów rozwojowych gminy w kierunku rozbudowy terenów już zabudowanych i przeciwdziałania jej nadmiernemu rozproszaniu.
3. Przyrost terenów osadniczych o charakterze mieszkaniowym powinien polegać przede wszystkim na dopełnianiu i intensyfikacji zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych w bezpośrednim sąsiedztwie granic istniejących terenów osadniczych. Niedopuszczalne jest rozpraszanie nowej zabudowy poza skupione układy osadnicze. Na nowo wyznaczonych terenach dla zabudowy przyrost zabudowy powinien również mieć charakter zwarty a nie rozproszony.
4. Dla rozwoju funkcji turystycznej gminy wyznacza się tereny o charakterze turystycznym, rekreacyjno-wypoczynkowym i usługowym.
5. Dla rozwoju drobnej działalności gospodarczej dopuszcza się jej lokalizowanie w granicach większości jednostek osadniczych.

W związku z rozwojem przestrzennym gminy, w tym: osadnictwa, terenów aktywności gospodarczej, terenów komunikacyjnych, terenów związanych z infrastrukturą techniczną, a także zalesień, zmniejszy się dotychczasowa powierzchnia przestrzeni rolniczej.

1.2 KIERUNKI ZMIAN WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Do czasu uchwalenia przez sejmik województwa audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a i art. 38b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przepisy wprowadzone ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) - nie jest możliwe określenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów z uwzględnieniem rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, w tym określonych w audycie granic krajobrazów priorytetowych. Na podstawie art. 38b ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Małopolskiego przystąpił do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego.

W związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego, identyfikacja krajobrazu i form jego ochrony na potrzeby określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy została dokonana na podstawie wartości krajobrazowych zidentyfikowanych w dziale I niniejszego Studium pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

1.3 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Dla poszczególnych obszarów określa się podstawowe i uzupełniające kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, możliwe do ustalenia w planach miejscowych jako przeznaczenie terenu.
2. Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów wyznaczają główne sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów, określające jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie (funkcję), które powinny dominować na danym obszarze.
3. Uzupełniające kierunki przeznaczenia terenów to sposoby zagospodarowania oraz użytkowania, które mogą zostać ustalone w obrębie obszaru o określonym podstawowym kierunku przeznaczenia (funkcji), pod warunkiem zapewnienia takich proporcji w przeznaczeniu terenów oraz zasad zagospodarowania, które zapewnią dominujący charakter funkcji podstawowych i niekonfliktowy charakter funkcji, a także zachowania zasad i warunków zawartych w dalszych ustaleniach studium.
4. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobów jego zagospodarowania i zabudowy następujące w planie miejscowym, wymaga uwzględnienia, prócz przepisów powszechnie obowiązujących w tym zakresie, całokształtu ustaleń studium, a w szczególności:

- podstawowych i dopuszczalnych kierunków przeznaczenia terenów oraz uzupełniających funkcji i sposobów ich użytkowania,
 - parametrów i wskaźników dotyczących użytkowania oraz zagospodarowania terenów,
 - ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.
5. Przeznaczenie terenu zaliczone do kierunków dopuszczalnych może być ustalone w planie miejscowym pod warunkiem, że:
- jego wprowadzenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi, z lokalnymi uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza z wymaganiami ochrony środowiska, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także z potrzebami ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz kształtowania ładu przestrzennego,
 - zostaną określone zasady, na jakich poszczególne funkcje mogą być realizowane, w tym proporcje w przeznaczeniu terenów, zapewniające dominujący udział przeznaczenia podstawowego oraz bezkonfliktowe współistnienie funkcji dopuszczonych tym przeznaczeniem,
 - obszar posiada właściwe, w stosunku do planowanej funkcji i wielkości programu użytkowego, warunki obsługi w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej lub w planie miejscowym zostaną ustalone zasady rozwoju tych systemów odpowiednio do potrzeb.
6. Wartości parametrów i wskaźników dotyczą naziemnych części budynków, nie wprowadza się ograniczeń w zakresie możliwości realizacji kondygnacji podziemnych; jeżeli w planie miejscowym dopuści się realizację kondygnacji podziemnych w budynkach, parametry i wskaźniki powinny być odpowiednio zwiększone.
7. Ustalone w niniejszym rozdziale kierunki rozwoju oraz wskaźniki zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów należy stosować łącznie z zasadami określonymi **w rozdziale 20** zatytułowanym: „Dopuszczalny zakres zmian przy opracowaniu planów miejscowych niewywołujących naruszania zasad ustalonych w studium”.

1.4 WYTYCZNE OGÓLNE

1. Zaleca się, aby w rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy preferować rozwiązania w maksymalnym stopniu podkreślające walory środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu, z zachowaniem dużej dbałości o ich stan.
2. Zaleca się, aby nowa zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, mieszkaniowo-gospodarcza i mniejsza zabudowa służąca działalności gospodarczej, swoją architekturą nawiązywała do tradycyjnej zabudowy regionalnej. Zaleca się aby wysokość tej zabudowy na obszarach z istniejącą historyczną zabudową i jej sąsiedztwie nie przekraczała 3 kondygnacji nadziemnych z symetrycznymi pokryciami dachowymi, o nachyleniu połaci w zakresie 30-45°, z wyłączeniem zabudowy śródmiejskiej i usług publicznych (dot. oświaty i administracji) dla której należy kształtować zabudowę w dostosowaniu do istniejącego ładu przestrzennego i form architektonicznych. Na pozostałych terenach dla zabudowy: gospodarczej związanej z produkcją rolną, usług publicznych i komercyjnych oraz produkcyjnych dopuszczenie zabudowy z dachami symetrycznymi lub pulpitowymi o nachyleniu połaci dachowych podyktowanymi względami technologicznymi i ekonomicznymi.
3. Zaleca się stosowanie rozwiązań o wysokiej sprawności energetycznej i korzystanie z energii odnawialnej za pośrednictwem urządzeń i obiektów nie kolidujących z celami ochrony przyrody i środowiska oraz krajobrazu.
4. W Studium nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
5. Nowe stacje paliw dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami "U", "KS", "P", „P/U”.

6. Przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych, powinny odbywać się w sposób minimalizujący ewentualny negatywny wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowanie oraz obszary podlegające ochronie.
7. Zaleca się by nowe sieci infrastruktury technicznej, lokowane na terenach zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie inne niż przemysłowe, składowe lub służące infrastrukturze technicznej, były realizowane wyłącznie, jako podziemne.
8. Drogi oraz podziemne sieci infrastruktury technicznej i urządzenia towarzyszące zaleca się lokalizować na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem i pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu.
9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych określone zostały w Tab. 1. *Funkcjonalne jednostki terenowa- wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.*
10. Przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, wzniesionej legalnie, z zachowaniem ustaleń w zakresie intensywności zabudowy, zasad i warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenów określonych dla poszczególnych jednostek terenowych, w których one się znajdują; w odniesieniu do kształtu dachów i wysokości istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z dachami kopertowymi i wielospadowymi z możliwością jej nadbudowy w przypadku adaptacji poddaszy na cele mieszkalne; dla umożliwienia zachowania kąta nachylenia połaci głównych w granicach 37°-45°, nie określa się maksymalnej wysokości tych budynków; obowiązuje zakaz nadbudowy nowej kondygnacji;
 - w przypadku dachów wielospadowych utrzymanie długości kalenicy, która nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu. Część szczytowa dachu oddzielona od ścian bocznych budynku gzymsem lub za pomocą deskowania. Zaleca się wysunięcie okapu poza ścianę szczytową nie mniej niż 60 cm.
11. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronie podlega oznaczony na rysunkach Studium obszar położony w granicach **Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny**, w granicach których obowiązują zasady kształtowania zabudowy zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/545/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 29 maja 2017 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego:
 - przy wznoszeniu nowej zabudowy i przebudowy istniejącej ustala się:
 - wznoszenie zabudowy nawiązującej do tradycyjnych form architektury (harmonizującej z krajobrazem), stosowanie dachów stromych, symetrycznych (dwu- lub wielospadowych oraz dachów czterospadowych, z wysuniętym poza lico ściany okapem) o nachyleniu głównych połaci dachowych w przedziale 37°-45° z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku. Długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu (w celu uniknięcia zmierzania ku tak zwanej „kopertowej” postaci dachu). Dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o mniejszym kącie nachylenia na budynkach gospodarczych i usługowych o powierzchni mniejszej niż 25 m² oraz dla fragmentów budynków zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej pod warunkiem, że wysokość rozbudowy nie przekracza 4 m. Zaleca się wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych i jednakowej formie na całym dachu (dachy lukarn nie mogą się łączyć, a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m). Sugeruje się rezygnację z zastosowania połaci przesuniętych względem siebie w pionie czy w poziomie, a także otwierania dachów na całej długości kalenicy i przykrywania lukarn dachami jednospadowymi. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich z warstwą wegetatywną dla budynków usługowych, parterowych. W przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy zabudowy dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych kątów nachylenia dachu,

- krycie dachów elementami o drobnej fakturze, w barwach ciemnych (brąz, czerwień, zieleń, szarości) i stosowanie horyzontalnych podziałów na linii okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur,
- ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m dla zabudowy mieszkalnej, zagrodowej oraz zabudowy mieszkalno-usługowej i do 12 m dla zabudowy usługowej. W przypadku istniejącej zabudowy przekraczającej podane wysokości dla poszczególnych funkcji, dopuszcza się jej remont, przebudowę oraz rozbudowę pod warunkiem, że nie spowoduje to zwiększenia wysokości budynku.
- nawiązywanie do tradycyjnych form zabudowy w obiektach letniskowych,
- dla obiektów, których funkcja wymaga większych kubatur – dopuszcza się odstępstwa od powyższych wskazań do zabudowy, równocześnie konieczne jest zachowanie wysokich walorów estetycznych obiektów i wkomponowania ich w otaczający krajobraz
- przy wznoszeniu nowej zabudowy i przebudowy istniejącej preferuje się:
 - otaczanie zabudowy zielenią wysoką z zastosowaniem gatunków rodzimych oraz zakładanie sadów i ogrodów przydomowych,
 - jasną stonowaną kolorystykę ścian – nie kontrastującą z tłem krajobrazowym, jak również stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (kamień naturalny, łamany, drewno w kolorze naturalnym). Zaleca się krycie dachów elementami o drobnej fakturze, w barwach ciemnych (brąz, czerwień, zieleń i szarości) oraz stosowanie horyzontalnych podziałów na linii okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur. Sugeruje się zwłaszcza odstępstwo od jaskrawej, dominującej w krajobrazie kolorystyki oraz dążność do ujednolicenia kolorystyki w ramach jednego zespołu zabudowy;

1.5 FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – OGÓLNE ZASADY

1. Obszar gminy w niniejszym studium został podzielony na jednostki terenowe (teren), dla których określono **przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające** oraz sposoby i zasady zagospodarowania. Jednostki te wydzielono na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego Gminy Skała” liniami i oznaczono symbolem graficznym i literowym. Funkcję linii wydzielających jednostki pełnią również przedstawione na rysunku drogi.
2. **Przeznaczenie podstawowe** terenu, oznacza takie formy zagospodarowania, które powinny zajmować więcej niż połowę wyznaczonej jednostki terenowej, z zastrzeżeniem, że regulacja ta nie ogranicza powierzchni, która może być pokryta zielenią towarzyszącą lub dotychczasowymi użytkami rolnymi, leśnymi lub zadrzewieniami i zakrzewieniami. Pozostałe części jednostki terenowej mogą być zagospodarowane w sposób, który w ustaleniach określono jako przeznaczenie uzupełniające.
3. Pod pojęciem „**działalność/obiekt/funkcja nieuciążliwa**” należy rozumieć taką, która nie spowoduje obniżenia standardów środowiska określonych w przepisach szczególnych poza granicami nieruchomości, do której inwestor/zarządca posiada tytuł prawny.
4. Pod pojęciem „**wskaźnik powierzchni zabudowy**” należy rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego.

1.6 FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA

Przeznaczenie terenów w ramach przyjętej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, wyznacza rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Skała” w skali 1:10000.

Podstawową charakterystykę wyznaczonych w studium jednostek terenowych oraz wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów zawiera poniższa tabela.

Tab. 1 Funkcjonalne jednostki terenowa- wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.

OZNACZENIE I NAZWA FUNKCJI JEDNOSTKI TERENOWEJ		PODSTAWOWA CHARAKTERYSTYKA		WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE	
MS	Tereny zabudowy śródmiejskiej	• zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, • zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, • zabudowa mieszkaniowo-usługowa, • zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne.	• urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, • zieleń urządzona i obiekty małej architektury, • place, ścieżki piesze, rowerowe, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna, • budynki gospodarcze, parkingi i garaże.	z zastrzeżeniem zasad kształtowania zabudowy zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/545/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 29 maja 2017 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego
				• wysokość zabudowy do 13 m, • nie ustala się wysokości dla istniejących budynków podlegających przebudowie polegającej na adaptacji kondygnacji poddasza (strychu) na cele mieszkalne przy zachowaniu wysokości ścianki kolankowej na poziomie nie wyższym niż 2,2 m mierzonej od poziomu posadzki do dolnej płaszczyzny murlaty oraz wymaganego pochylenia połaci dachowych, • liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 4, • powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki z dopuszczeniem zabudowy 90% działki dla zabudowy plombowej tworzącej pierzeję, • dla działek budowlanych o powierzchni 100 m² lub mniejszej, dopuszcza się powierzchnię zabudowy równą 100% oraz nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej, • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej, • dla zabudowy plombowej tworzącej pierzeję nie ustala się minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, • w terenie otuliny OPN dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35⁰-42⁰ , w pozostałym terenie dachy dwuspadowe, czterospadowe, o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20⁰ - 45⁰ z dopuszczeniem odstępstw dla budynków istniejących podyktowanych istniejącą formą połaci dachowych budynku oraz zabudowy sąsiedniej, • dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych i budowę w granicy działki garaży i budynków gospodarczych, z przekryciem ich dachami pulpitowymi o spadku mniejszym (jednak nie mniej niż 25%) od określonego powyżej parametru spadku dachu, oraz stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu,

				• w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 600 m², • w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla obiektów usługowych nie może być mniejsza niż 400 m², • dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi, budowę ganków oraz tzw. „jaskótek”. • ganki, lukarny i „jaskółki” należy budować z daszkami dwuspadowymi o jednakowym kącie nachylenia połaci, mniejszym lub zgodnym z kątem nachylenia głównych połaci (jednak nie mniej niż 25%), • ustala się dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, • ustala się dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, • dopuszcza się inne wskaźniki miejsc postojowych w sytuacji wysokiej intensywności zabudowy w stanie istniejącym, • zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
MU1 MU2	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	• zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej, • istniejąca zabudowa zagrodowa, • zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne • zabudowa mieszkaniowo-	• rzemiosło i drobna działalność produkcji nieuciążliwej dla środowiska, • urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, • zieleń urządzona i obiekty małej architektury, • ścieżki piesze, rowerowe, konne, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna, • budynki gospodarcze, parkingi i garaże.	• zabudowę w rejonie ul. Leśnej i Słonecznej na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy kształtować jako rozproszoną. • wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie może przekraczać 11 m, • wysokość budynków w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 9,5 m, • nie ustala się wysokości dla istniejących budynków podlegających przebudowie polegającej na adaptacji kondygnacji poddasza (strychu) na cele mieszkalne przy zachowaniu wysokości ścianki kolankowej na poziomie nie wyższym niż 1,2 m mierzonej od poziomu posadzki do dolnej płaszczyzny murłaty oraz wymaganego pochylenia połaci dachowych, • wysokość garaży i budynków gospodarczych przynależnych do zabudowy jednorodzinnej i istniejącej zabudowy zagrodowej nie związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 7,0 m, • liczba kondygnacji nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, • dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych

		usługowa.		z uwzględnieniem przepisów szczególnych, przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku mniejszym (jednak nie mniej niż 30%) od określonego poniżej parametru spadku dachu oraz stosownie fragmentarycznego obniżenia okapu, - dla terenów MU1 znajdujących się poza otuliną OPN dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-42°, w pozostałym terenie dachy dwuspadowe, czterospadowe, o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych 35°-45°, - dla terenów MU2 znajdujących się poza otuliną OPN dachy dwuspadowe, czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych 37°-45°, - w terenie otuliny OPN dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-42° powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki, - obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, - dla terenów MU1 powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej, - dla terenów MU2 powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego na etapie mpzp należy rozważyć ustalenie wskaźnika na poziomie wyższym niż minimalny, - w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 800 m² - w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla obiektów usługowych nie może być mniejsza niż 600 m², - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej oraz atrialnej, - ustala się dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych i pomocniczych) oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, - ustala się dla zabudowy jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, - ustala się dla zabudowy zagrodowej - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce dla maszyn rolniczych, - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej	zabudowa mieszkaniowa	utrzymanie i adaptacja istniejącej zabudowy	zabudowę w rejonie ul. Ojcowskiej i Słonecznej na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy kształtować jako rozproszoną.

	jednorodzinnej	jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej	zagrodowej i usługowej, • urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, • zieleń urządzona i obiekty małej architektury, • ścieżki piesze, rowerowe, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna, • budynki gospodarcze, parkingi i garaże.	• wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – zagrodowych i gospodarczych związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 9,6 m, • nie ustala się wysokości dla istniejących budynków podlegających przebudowie polegającej na adaptacji kondygnacji poddasza (strychu) na cele mieszkalne przy zachowaniu wysokości ścianki kolankowej na poziomie nie wyższym niż 1,2 m mierzonej od poziomu posadzki do dolnej płaszczyzny murlaty oraz wymaganego pochylenia połaci dachowych, • wysokość garaży i budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 7,0 m, • wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 12 m, • w terenie otuliny OPN dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-42° , w pozostałym terenie dachy dwuspadowe, czterospadowe, o jednakowym kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 35°-42° , • dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych z uwzględnieniem przepisów szczególnych, z przekryciem ich dachami pulpitowymi o spadku mniejszym (jednak nie mniej niż 30%) od określonego powyżej parametru spadku dachu, oraz stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu, • obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, • powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki, • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej, • w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 800 m², • obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej oraz atrialnej, • ustala się dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, • ustala się dla zabudowy jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, • zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
MNR	Tereny zabudowy mieszkaniowej	• zabudowa mieszkaniowa	• usługi publiczne, • zabudowa rekreacji	• w przypadku terenów MNR, dla których ustalono w Studium możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zabudowy zagrodowej, na etapie opracowywania

	jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej	jednorodzinna, • zabudowa zagrodowa, w tym budynki magazynowo/produkcyjne związane z produkcją rolną przynależną, • usługi podstawowe, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców.	indywidualnej, • zabudowa agroturystyczna, • urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, • zieleń urządzona i obiekty małej architektury, • ścieżki piesze, rowerowe, konne, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna, • budynki gospodarcze, parkingi i garaże,	miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy ustalić przeznaczenie, z zastrzeżeniem braku możliwości mieszania tych funkcji w terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi (nie dotyczy to obszarów, dla których mieszanie funkcji dopuszczone zostało obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego). Granice obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej należy przy tym uściślić na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze przejęcie pod zainwestowanie gruntów o najniższej produktywności, zapewnienie dostępności do dróg publicznych i infrastruktury technicznej oraz zachowanie warunków wynikających w szczególności z przepisów z zakresu ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych. • zabudowę w rejonie ul. Ojcowskiej na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy kształtować jako rozproszoną. • wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – zagrodowych i gospodarczych związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 9,5 m, • nie ustala się wysokości dla istniejących budynków podlegających przebudowie polegającej na adaptacji kondygnacji poddasza (strychu) na cele mieszkalne przy zachowaniu wysokości ścianki kolankowej na poziomie nie wyższym niż 1,2 m mierzonej od poziomu posadzki do dolnej płaszczyzny murlaty oraz wymaganego pochylenia połaci dachowych, • liczba kondygnacji nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, • wysokość budynków magazynowych / produkcyjnych związanych z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych służących do przechowywania i przetwarzania produktów rolnych o rozpiętości traktu podłużnego powyżej 12 m mierzonego po obrysie ścian zewnętrznych równoległych do dłuższego boku budynku nie może przekraczać 12 m, • wysokość garaży i budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 7,0 m, • wysokość budynków użyteczności publicznej nie może przekraczać 12 m, • w terenie otuliny OPN dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-42° , w pozostałym terenie dachy dwuspadowe, czteroszpadowe, o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych 35°-45° , • dla budynków gospodarczych i magazynowych / produkcyjnych ściśle związanych z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych służących do przechowywania i przetwarzania produktów rolnych o rozpiętości traktu podłużnego powyżej 12 m mierzonego po
--	---	--	--	---

				obrysie ścian zewnętrznych równoległych do dłuższego boku budynku dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych 2^0-20^0, przy kalenicy równoległej do dłuższego boku budynku, • powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego na etapie mpzp należy rozważyć ustalenie wskaźnika na poziomie wyższym niż minimalny, • w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 800 m², • w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek dla zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 3000 m², • dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych i budowę w granicy działki i budynków gospodarczych z uwzględnieniem przepisów szczególnych, przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku mniejszym (jednak nie mniej niż 30%) od określonego powyżej parametru spadku dachu, oraz stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu, • obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, • w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych dla obiektów usługowych nie może być mniejsza niż 600 m², • obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej oraz atrialnej, • ustala się dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych i pomocniczych) oraz dodatkowo oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, • ustala się dla zabudowy jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, • ustala się dla zabudowy zagrodowej - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce dla maszyn rolniczych, • zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
RM1 RM2	Tereny zabudowy zagrodowej	Zabudowa zagrodowa	• budynki gospodarcze, parkingi i garaże. • zieleń urządzona i obiekty	• wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – zagrodowych i gospodarczych związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 9,5 m, • wysokość garaży i budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną nie może

			małej architektury, - ścieżki piesze, rowerowe, - infrastruktura techniczna i komunikacyjna.	przekraczać 7,0 m, - w terenie otuliny OPN dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35⁰-42⁰, w pozostałym terenie dachy dwuspadowe, czterospadowe, o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych 35⁰-45⁰, - dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży i budynków gospodarczych i budowę w granicy działki garaży i budynków gospodarczych z uwzględnieniem przepisów szczególnych, z przekryciem dachami pulpitowymi o spadku mniejszym (jednak nie mniej niż 30%) od określonego powyżej parametru spadku dachu (35⁰-42⁰), oraz stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu, - powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki, - powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej, - w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek zgodnie z przepisami odrębnymi, - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej oraz atrialnej, - na terenach RM2 dopuszcza się budowę ganków i facjat, przy czym facjaty budować należy w osiach otworów parteru z dachami dwuspadowymi symetrycznymi, o spadkach mniejszych od spadku dachu głównego, kalenica facjat niżej od kalenicy dachu, ganki kryte dachem dwuspadowym, symetrycznym o spadku 25⁰- 42⁰, - obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, - ustala się dla zabudowy zagrodowej - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce dla maszyn rolniczych, - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
U1 U2 U3	Tereny zabudowy usługowej	zabudowa usługowa w tym usługi publiczne.	- funkcja mieszkaniowa związana z obiektem usługowym (np. mieszkanie dla właściciela lub zarządcy terenu), - na terenach U2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zieleń urządzona i obiekty	- wysokość zabudowy dla banków, administracji, kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej do 13 m oraz do 9,5 dla pozostałych obiektów, - liczba kondygnacji nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, - powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej, - powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej. - w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m²,

			- małej architektury, - infrastruktura techniczna i komunikacyjna, - budynki gospodarcze, parkingi, garaże.	- dla terenów U1 dachy czterospadowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-42°, - dla terenów U2 dachy czterospadowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 20°-45°, dla hal i magazynów dopuszcza się dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 2°-20°, - dla terenów U3 dachy czterospadowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°, - w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci dachowych, - ustala się dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych i pomocniczych) oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, - ustala się dla zabudowy jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
UP	Tereny usług publicznych	- zabudowa usługowa - usługi publiczne - budynki użyteczności publicznej z zakresu oświaty, bankowości, nauki, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej,	- funkcja mieszkaniowa związana z obiektem usługowym (np. mieszkanie dla właściciela lub zarządcy terenu), - obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu, - zieleń urządzona i obiekty małej architektury, - infrastruktura techniczna i komunikacyjna, - budynki gospodarcze, parkingi, garaże.	- wysokość zabudowy do 16 m, - liczba kondygnacji nie większa niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, - powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej, - powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej; - dachy czterospadowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 20°-45° z dopuszczeniem odstępstwa budynków istniejących podyktowanych istniejącą formą połaci dachowych budynku oraz zabudowy sąsiedniej, - przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci dachowych. - ustala się dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych i pomocniczych) oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
US	Tereny usług sportu	usługi sportu i	usługi związane z	wysokość zabudowy towarzyszącej socjalnej i administracyjnej do 9,6 m,

	i rekreacji	rekreacji • obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne,	przeznaczeniem i obsługą funkcji podstawowej, • zieleń urządzoną i obiekty małej architektury, • infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, • budynki gospodarcze, parkingi, garaże;	• nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów sportowych, • powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki, • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej, • dla zabudowy towarzyszącej socjalnej i administracyjnej dachy czterospadaowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35 ⁰ -42 ⁰ , • nie ustala się kąta nachylenia połaci dachowych dla obiektów sportowych a ich forma powinna być uzasadniona funkcją oraz względami technologicznymi, • ustala się dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m ² powierzchni użytkowej (nie wliczając powierzchni magazynowych i pomocniczych oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, • zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
UT1 UT2	Tereny usług turystyki	• usługi turystyki, np.: hotel, pensjonat, gastronomia, pole namiotowe, • usługi sportu i kultury fizycznej, • zabudowa rekreacji indywidualnej, • urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne.	• zieleń urządzona i obiekty małej architektury, • ścieżki piesze, rowerowe, konne, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna, • budynki gospodarcze, parkingi i garaże.	• wysokość zabudowy do 13 m, • liczba kondygnacji nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, • powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej. - • dla terenów UT2 dachy czterospadaowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 20 ⁰ -45 ⁰ , • dla terenów UT1 dachy czterospadaowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35 ⁰ -42 ⁰ , • przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci dachowych, • ustala się dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m ² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, • zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
UT3	Tereny usług turystyki	• usługi turystyki, np.: agroturystyka, gastronomia, pola namiotowe,	• zieleń urządzona i obiekty małej architektury, • ścieżki piesze, rowerowe, konne,	• wysokość zabudowy do 13 m, • liczba kondygnacji nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, • powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki, • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 40% powierzchni działki

		• usługi sportu i kultury fizycznej, • stadniny koni, • zabudowa rekreacji indywidualnej, • urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne.	• infrastruktura techniczna i komunikacyjna, • budynki gospodarcze, parkingi i garaże.	• budowlanej. • dachy czterospadowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 20°-45°, • przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci dachowych, • ustala się dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych, • zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. • zakazuje się realizacji hoteli i pensjonatów,
UK	Tereny kultu religijnego	• obiekty kultu religijnego, kościoły, kaplice, urzędy parafialne, • funkcje mieszkaniowe związane z obiektem usług kultu religijnego (np. plebanie).	• usługi związane z przeznaczeniem i obsługą funkcji podstawowej, • zieleń urządzona i obiekty małej architektury, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna.	• wysokość nowej świątyni, wraz z wieżą, stanowiącą jej najwyższą część, nie powinna przekroczyć 30 m, • wysokość pozostałej zabudowy nie powinna przekraczać 12 m, • liczba kondygnacji nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, • powierzchnia zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej; • dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zarówno terenowych, jak i w budynkach, z zastrzeżeniem, że jednokondygnacyjne naziemne garaże mogą być lokalizowane wyłącznie na zasadach i w miejscach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. • na terenach zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
P1 P2	Tereny aktywności gospodarczej	• obiekty produkcyjne, • bazy, składy, magazyny i hurtownie, • obiekty handlu,	• biogazownie i elektrociepłownie na biomasę, dla których strefa oddziaływania musi zawierać się w granicach danego terenu, • bazy transportowe,	• wysokość zabudowy do 15 m, • powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki; • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej dla terenów miejskich oraz 20% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów; • dla terenów P2 dachy czterospadowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 20°-45°,

		• rzemiosła i wytwórczości, • obiekty obsługi rolnictwa,	• obiekty usługowe, • zieleni i obiekty małej architektury, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna, • parkingi i garaże.	• dla terenów P1 dachy czterospadowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35⁰-42⁰; • dla hal i magazynów znajdujących się poza otuliną OPN dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 2⁰-20⁰; • ustala się dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej / 1 miejsce na 5 zatrudnionych, • uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
P/U	Tereny aktywności gospodarczej i usług	• obiekty produkcyjne, • bazy, składy, magazyny i hurtownie, • zabudowa usługowa, • obiekty handlu, rzemiosła i wytwórczości, obiekty obsługi rolnictwa,	• bazy transportowe, • zieleni i obiekty małej architektury, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna, • parkingi i garaże.	• wysokość zabudowy do 15 m, • powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki; • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej; • dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 20⁰-45⁰, • dla hal i magazynów znajdujących się poza otuliną OPN dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 2⁰-20⁰; • ustala się dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej / 1 miejsce na 5 zatrudnionych, • uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową nie może wykraczać poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
R1	Tereny rolnicze o wysokiej przydatności rolniczej	• tereny upraw, użytkowanie rolnicze, • zabudowa zagrodowa	• drogi rolne, • urządzenia gospodarki wodnej, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna.	• zakazuje się zabudowy zagrodowej na gruntach klas bonitacyjnych I-II, • dopuszcza się zabudowę zagrodową na gruntach klas bonitacyjnych III i niższych wyłącznie poza granicami Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego, przy czym tereny, w których zabudowa zostanie dopuszczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyodrębnić uwzględniając zasadę zapobiegania rozproszaniu zabudowy, • utrzymuje się istniejącą zabudowę - w granicach działki siedliskowej dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla jednostek oznaczonych symbolem RM1, • dla istniejącej zabudowy podlegającej rozbudowie i przebudowie, formę i gabaryty zabudowy

				należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, - dla nowo projektowanej zabudowy w terenie otuliny OPN dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-42°, w pozostałym terenie dachy dwuspadowe, czterospadaowe, o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych 35°-45°, - dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej garaży i budynków gospodarczych i budowę w granicy działki garaży i budynków gospodarczych z uwzględnieniem przepisów szczególnych, z przekryciem dachami pulpitowymi o spadku mniejszym (jednak nie mniej niż 30%) od określonego powyżej parametru spadku dachu (35°-42°), oraz stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu, - w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek zgodnie z przepisami odrębnymi
R2	Tereny rolnicze o niskiej przydatności rolniczej	- tereny upraw, użytkowanie rolnicze, - zabudowa zagrodowa.	- ścieżki piesze, rowerowe, konne, drogi rolne, - stawy hodowlane, - urządzenia gospodarki wodnej, - zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, - zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, - infrastruktura techniczna i komunikacyjna.	- dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie poza granicami Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego, przy czym tereny, w których zabudowa zostanie dopuszczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyodrębnić uwzględniając zasadę zapobiegania rozproszaniu zabudowy, - zakazuje się zabudowy innej niż zagrodowa, - utrzymuje się istniejącą zabudowę - w granicach działki siedliskowej dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami określonymi dla jednostek oznaczonych symbolem RM1, - dla istniejącej zabudowy podlegającej rozbudowie i przebudowie, formę i gabaryty zabudowy należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, - obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie, - ustala się co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce dla maszyn rolniczych, - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, - w terenie otuliny OPN dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 35°-42°, w pozostałym terenie dachy dwuspadowe, czterospadaowe, o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych 35°-45°,

				• dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej garaży i budynków gospodarczych i budowę w granicy działki garaży i budynków gospodarczych z uwzględnieniem przepisów szczególnych, z przekryciem dachami pulpitowymi o spadku mniejszym (jednak nie mniej niż 30%) od określonego powyżej parametru spadku dachu (35⁰-42⁰), oraz stosowanie fragmentarycznego obniżenia okapu, • w przypadkach dokonywania podziałów geodezyjnych wielkość nowych działek zgodnie z przepisami odrębnymi
RZ1	Tereny rolnicze łąk i pastwisk o wysokiej przydatności rolniczej	tereny upraw, użytkowanie rolnicze,	• drogi rolne, • urządzenia gospodarki wodnej,	
RZ2	Tereny rolnicze łąk i pastwisk o niskiej przydatności rolniczej	tereny upraw, użytkowanie rolnicze,	• ścieżki piesze, rowerowe, konne, drogi rolne, • urządzenia gospodarki wodnej, • zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, • zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
ZL	Tereny lasów	użytkowanie leśne	• szlaki turystyczne, ścieżki piesze i rowerowe, konne, obiekty małej architektury, • infrastruktura techniczna, komunikacyjna i komunalna, nie wymagająca zgody na przeznaczenie gruntów na	• zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach. • Na terenach leśnych znajdujących się na obszarze Ojcowskiego Parku Narodowego, należy uwzględnić warunki jego ochrony. • W terenach ZL obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną, określonych w przepisach odrębnych

			cele nieleśne.	
ZC	Tereny cmentarzy	cmentarze	• obiekty sakralne, • usługi związane z obsługą cmentarza oraz sanitariaty, • infrastruktura techniczna, komunikacyjna i parkingi;	
ZP	Tereny zieleni parkowej	• zieleń parkowa • zieleń w formie zieleni urządzonej.	• pojedyncze obiekty kubaturowe związane z podstawowym zagospodarowaniem terenu, • obiekty małej architektury, • ścieżki piesze, rowerowe, konne, • infrastruktura techniczna i komunikacyjna.	• na terenach obejmujących założenia dworsko-parkowe i parkowe dopuszcza się obiekty usługowe na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. • dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont istniejących obiektów
WS	Tereny wód powierzchniowych	obiekty, urządzenia i budowle służące gospodarce wodnej	wykorzystanie terenów dla celów turystycznych	
I	Tereny infrastruktury technicznej	obiekty, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej	zielen	• wysokość zabudowy do 12 m, z możliwym odstępstwem wynikającym z uwarunkowań i wymogów technologicznych • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.
KS	Tereny obsługi	• tereny obsługi	• usługi towarzyszące funkcji	• wysokość zabudowy do 12 m,

	komunikacji	komunikacji – stacje paliw	podstawowej terenu, • zieleni urządzona, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym, zwłaszcza w przypadku ich sąsiedztwa z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową, • drogi i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia im towarzyszące, a także miejsca postojowe, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowanie.	• powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej, • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej. • dla obiektów kubaturowych dachy czterospadowe lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 20⁰-45⁰, • dla wiat dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 2⁰ - 20⁰, • przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci dachowych w tym dachów płaskich i pulpitowych.
KU, KU1	Tereny parkingów	• parkingi jednopoziomowe i wielopoziomowe • place manewrowe.	• infrastruktura techniczna i komunikacyjna. • zieleni urządzona, • obiekty usługowe związane z funkcją podstawową, • obiekty zaplecza technicznego. • Obiekty usługowe w terenach KU1	• zakazuje się lokalizacji garaży indywidualnych, • na granicy z terenami mieszkaniowymi zaleca się realizację zieleni o charakterze izolacyjnym. • powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
PP	Tereny przestrzeni publicznej	• place publiczne	• ciągi piesze, • ścieżki rowerowe, • infrastruktura techniczna, • obiekty małej architektury, • zieleni • obiekty tymczasowe • obiekty i urządzenia	• wysokość zabudowy do ustalenia w planie miejscowym, • powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej, • powierzchnia terenu biologicznie czynnego do ustalenia w planie miejscowym.

			obsługujące imprezy i widowiska • sezonowe ogródki kawiarniane • parkingi	
KDG	Droga klasy głównej - droga wojewódzka	droga główna	• ciągi piesze, • ścieżki rowerowe, • infrastruktura techniczna, • obiekty małej architektury, • zieleń.	zalecana minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 25 m,
KDZ	Drogi klasy zbiorczej - drogi powiatowe	drogi zbiorcze	• ciągi piesze, • ścieżki rowerowe, • infrastruktura techniczna, • obiekty małej architektury, zieleń.	zalecana minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
KDL	Drogi klasy lokalnej	drogi lokalne	• ciągi piesze, • ścieżki rowerowe, • infrastruktura techniczna, • obiekty małej architektury, zieleń.	• dla dróg znajdujących się w terenie zabudowanym zalecana minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, • dla dróg znajdujących się poza terenem zabudowanym zalecana minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15 m.
KDD	Drogi klasy dojazdowej	drogi dojazdowe	• ciągi piesze, • ścieżki rowerowe, • infrastruktura techniczna, • obiekty małej architektury, zieleń.	• dla dróg znajdujących się w terenie zabudowanym zalecana minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, • dla dróg znajdujących się poza terenem zabudowanym zalecana minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15 m.

2 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KULTUROWEGO I UZDROWISK

2.1 OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE PRAWNYMI FORMAMI OCHRONY PRZYRODY

Na terenie gminy Skała występują następujące formy ochrony przyrody:

- fragment obszaru Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną,
- fragment Ojcowskiego Parku Narodowego wraz z otuliną,
- Obszar NATURA 2000 „Dolina Prądnika” (PLH120004),
- pomniki przyrody

Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronie podlega oznaczony na rysunkach Studium obszar położony w granicach Ojcowskiego Parku Narodowego i jego otuliny, w granicach których:

- obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych, w tym Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Ojcowskiego Parku Narodowego [Dz.U. 2021 poz. 1432]
- w terenach budowlanych położonych w granicach OPN, przy kształtowaniu zieleni w sąsiedztwie budynków mieszkalnych i usługowych ustala się nakaz stosowania wyłącznie gatunków rodzimych
- obowiązuje zakaz realizacji wież radiokomunikacyjnych;

Zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronie podlega oznaczony na rysunkach Studium obszar położony w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny, w granicach których:

- obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych, w tym Uchwała Nr XLIII/606/21 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 30 sierpnia 2021 roku w sprawie Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego oraz Uchwała Nr XXXVI/545/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 29 maja 2017 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego
- w terenach budowlanych, przy kształtowaniu zieleni w sąsiedztwie budynków mieszkalnych i usługowych ustala się nakaz stosowania wyłącznie gatunków rodzimych;

Na obszarach objętych ochroną prawną obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, które należy uwzględnić przy rozpatrywaniu innych ustaleń Studium. W stosunku do wyżej wymienionych form ochrony przyrody obowiązują ponadto ustalenia zawarte w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), które będąc dokumentami nadrzędnymi w stosunku do Studium, wyznaczają podstawowe kierunki ochrony środowiska i przyrody na terenie gminy Skała.

2.2 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. W celu ograniczenia zagrożenia powodziowego na terenie gminy i w regionie zaleca się:
 - 1) dna niezabudowanych dotychczas dolin wyłączać z intensywnego zagospodarowania, a w szczególności z zabudowy kubaturowej. Wskazane jest zagospodarowanie ekstensywne - łąki (najlepiej jednokośne), zieleni wypoczynkowa, tereny spacerowe oraz niezbędne przejścia infrastrukturalne i komunikacyjne, drogi i obiekty hydrotechniczne, w szczególności przeciwpowodziowe - pod warunkiem, że nie ograniczą one przekroju doliny czynnie przewodzącego wysokie wezbrania oraz nie zaburzą ciągłości i funkcji przyrodniczych doliny, jako korytarza ekologicznego;

- 2) eliminować istniejące przeszkody, które utrudniają przepływ wód powodziowych;
- 3) tworzyć naturalną retencję spowalniającą spływ wód poprzez realizację zadrzewień i zakrzewień, miedz utrudniających spływ z pól, oczek wodnych, stosowanie ażurowych powierzchni na obszarach zainwestowanych.
2. Wzdłuż cieków wodnych zaleca się nowe budynki lokalizować w odległości co najmniej 5 m od górnej krawędzi ich koryt.
3. Na całym obszarze gminy dopuszcza się realizację zbiorników wodnych o funkcji przeciwpowodziowej, przeciwpożarowej, retencyjnej i nawadniającej.
4. Należy zapewnić ochronę wód podziemnych i powierzchniowych m.in. poprzez:
 - 1) sukcesywne porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zainwestowanych;
 - 2) wdrażanie odpowiednich (proekologicznych) kierunków produkcji rolniczej i agrotechnik (zgodnie z zasadami dobrych praktyk rolniczych);
 - 3) kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej według zasad określonych w rozdz. 9;
 - 4) zalesianie gleb o najniższej przydatności;
 - 5) uporządkowanie gospodarki odpadami.
5. Zaleca się dążyć do przenoszenia uciążliwych zakładów, obiektów i urządzeń poza tereny mieszkaniowe oraz lokalizację nowych zakładów i obiektów o takim charakterze na wyodrębnionych terenach przeznaczonych dla aktywności gospodarczej o symbolu "P".
6. W dalszym rozwoju zagospodarowania terenów osadniczych istotną rolę powinna odegrać prośrodowiskowa infrastruktura techniczna o wysokim standardzie technologicznym.
7. W ukształtowaniu zabudowy i wprowadzaniu obiektów technicznych (zwłaszcza na terenach otwartych) należy uwzględnić potrzebę zachowania walorów krajobrazowych.
8. Na obszarach objętych ochroną prawną obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, które należy uwzględnić przy rozpatrywaniu innych ustaleń Studium.
9. Przy zalesianiu nowych terenów należy uwzględnić miejscowe uwarunkowania siedliskowe. Z zalesień powinny być wyłączone wilgotne łąki i zbiorowiska roślinne na podmokłych siedliskach. Gospodarkę leśną należy prowadzić na zasadach określonych w planach urządzania lasu – zawierających opis i ocenę stanu lasu oraz cele, zadania i sposoby prowadzenia gospodarki leśnej. W gospodarce leśnej (na terenach leśnych) należy dążyć do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych i presji antropogenicznej.
10. Utrzymanie dobrej jakości powietrza a nawet poprawę jego jakości można uzyskać przez ograniczenie szkodliwych dla środowiska technologii, zmniejszenie oddziaływania emisji zanieczyszczeń na środowisko naturalne, likwidację lub modernizację kotłowni tradycyjnych (zmiana nośnika energii z węgla np. na gaz, olej, biomasę, itp.), poprawę nawierzchni dróg, a przede wszystkim poprzez zwiększenie wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych (energię wiatru, promieniowania słonecznego, energia wód płynących, energia geotermalna, biogaz).
11. W związku z tym, że teren gminy Skała jest zlokalizowany w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 326 "Zbiornik Częstochowa (E)" oraz GZWP nr 409 "Niecka Miechowska (SE)" lokalizacja obiektów mogących bezpośrednio zagrażać jakości wód podziemnych i powierzchniowych powinna być uwarunkowana spełnieniem wymogów w zakresie bezpiecznej ich eksploatacji zgodnie z ustawą Prawo wodne.
12. Na etapie lokalizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, uwzględnić zalecenia wynikające z dokumentacji warunków hydrogeologicznych, sporządzonej zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze.
13. Na całym obszarze gminy dopuszcza się lokalizowanie instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.
14. Ze względu na ochronę przed hałasem tereny podanych niżej kategorii, w zależności od istniejącego i planowanego zainwestowania:

- 1) „MS”, „MNR” i „MU” – można zaliczyć do: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy zagrodowej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych lub terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) „UP” – można zaliczyć do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) „US” i „UT” – można zaliczyć do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
15. Ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
- 1) tereny kategorii „MS”, „MNR” i „MU” – można zaliczyć do terenów zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) pozostałe tereny przeznaczone pod zainwestowanie osadnicze oraz tereny dróg i innych ciągów komunikacyjnych – można zaliczyć do miejsc dostępnych dla ludności.

2.3 ZASADY OCHRONY TERENÓW UZDROWISKOWYCH

Ze względu na brak obszarów uzdrowiskowych na terenie gminy Skała nie wyznaczono obszarów uzdrowiskowych ani ich stref ochronnych. Brak też uwarunkowań dla powstania i rozwoju funkcji uzdrowiskowych.

2.4 WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic terenów i obszarów górniczych aktualnych w okresie sporządzania tych opracowań.
2. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granic obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody aktualnych w okresie sporządzania tych opracowań.
3. Podział na kategorie terenów ze względu na ochronę przed hałasem może zostać uszczegółowiony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na możliwe ustalone w nich strefowanie funkcji.
4. Podział na kategorie terenów ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym może zostać uszczegółowiony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na możliwe ustalone w nich strefowanie funkcji.
5. Należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia części obszaru w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny - zgodnie z Uchwałą NR XLIII/606/21 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 30 sierpnia 2021 roku w sprawie Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego, w Parku zakazuje się m.in.:
 - 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
 - 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - 3) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt a także minerałów;
 - 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;

- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 6) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Dłubni, w pasie szerokości 20 m od linii brzegów potoku Minózka oraz w pasie szerokości 10 m od linii brzegów pozostałych rzek i potoków wyodrębnionych w ewidencji gruntów, w ich rzeczywistym przebiegu w terenie, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 7) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych;
- 8) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 9) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 10) organizowania rajdów motorowych i samochodowych.

należy jednocześnie uwzględnić przebieg korytarzy ekologicznych wskazanych w planie ochrony parku.

6. Należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia części obszaru w granicach Ojcowskiego Parku Narodowego i jego otuliny kształtując politykę przestrzenną zgodnie z zasadami:
 - 1) na terenie parku narodowego, na gruntach będących we władaniu prywatnych właścicieli (obszar ochrony krajobrazowej) należy utrzymać dotychczasowe kategorie użytkowania, a w szczególności nie planować poszerzenia aktualnie istniejących terenów usług w miejsce dotychczasowego użytkowania rolniczego.
 - 2) należy zachować od zabudowy istniejące wolne przestrzenie wykorzystywane obecnie przez zwierzęta jako tzw. korytarze ekologiczne, jako rzeczywiste i potencjalne trasy migracji dużych zwierząt kopytnych (jeleń, łoś, dzik). Zwierzęta powinny mieć dostępne bezkolizyjne przejścia szczególnie w nw. Lokalizacjach:
 - a) od strony Dolin Zachwytu w kierunku Lasu Dębowiec i Lasu Minockiego (przez drogę wojewódzką nr 794 Skała – Wolbrom) oraz od wschodnich zboczy Dolin Prądnika przez pola Skały-Wieś, Cianowic i Smardzowic w kierunku lasu Baruszanka położonego między Przybysławicami a Rzeplinem i lasów położonych na południowy-wschód od Minogi,
 - b) na niezabudowanych przestrzeniach między głównym obszarem Parku, a jego enklawą „Lisie Jamy”.
 - 3) nie planować zabudowy w świetle istniejącego regionalnego korytarza ekologicznego (wg <http://mapa.korytarze.pl>) np. w rejonie Grodziska oraz między drogą/ulicą Lipową, a granicami Parku. Tereny otwarte między Skałą, a Cianowicami stanowią jeden z najważniejszych korytarzy ekologicznych łączących ostoję gatunków w Ojcowskim P.N. z ww. kompleksami leśnymi położonymi w kierunku Dolin Dłubni. Omawiany korytarz jest częścią większego korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym: Jura Krakowsko-Częstochowska-Miechów. Korytarz ekologiczny między Skałą, a Cianowicami jest ostatnim tak duży wolnym od zabudowy obszarem po wschodniej stronie Ojcowskiego P.N., dlatego utrzymanie go w obecnym stanie jest bardzo ważne dla zapewnienia łączności: populacji zwierząt bytujących w Parku i przemieszczających się pomiędzy najbliższymi ostojami.
 - 4) nie należy także planować zabudowy na przedłużeniu korytarzy ekologicznych wychodzących poza otulinę, ponieważ w przeciwnym wypadku będą one niedrożne, a tym samym nie spełnią swoich funkcji
 - 5) jak największa powierzchnia otuliny powinna zachować dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania, który najlepiej zabezpiecza interes ochrony przyrody Parku – w tym bardzo

istotne walory krajobrazowe i kulturowe, zgodnie z funkcją otuliny o której mówi art.5, pk 14 uoop,

- 6) należy zachować wolne od zabudowy przestrzenie w istniejącej ciągłej zabudowie, tak aby teren otuliny był przenikalny przyrodniczo (ze względu na rzeczywiste i potencjalne migracje zwierząt). Szczególnie dotyczy to istniejącej zabudowy blisko granic Parku (przedpole Parku), której to zabudowy ekspandującej w kierunku granic OPN.
- 7) nie należy scalać grup zabudowy (ani tym bardziej całych miejscowości) w nieprzerwane pasma i ciągi, które stanowią dla zwierząt kopytnych barierę nie do przebycia. Powyższe uwarunkowania koresponduje z treścią p.6,
- 8) zabudowę w rejonie ul. Ojcowskiej, Leśnej i Słonecznej na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy kształtować jako rozproszoną,
- 9) nie należy planować zabudowy mieszkaniowej/zagrodowej satelitarnie w stosunku do istniejących jednostek osadniczych, na terenach dotąd użytkowanych rolniczo,
- 10) należy zrezygnować z zabudowy wielorodzinnej (na rzecz jednorodzinnej) na terenie otuliny z wyjątkiem centrum miasta Skała, gdzie taka zabudowa już istnieje. Pozwoli to na zachowanie cennych walorów krajobrazowych przedpola Parku – istotnych zarówno dla Parku jak i gminy Skała. Zakazuje się lokalizacji w otulinie Parku farm fotowoltaicznych na terenach rolniczych, ponieważ wykluczają one całkowicie teren tzw. „obiegu przyrodniczego” m.in. uniemożliwiając migrację fauny oraz pozyskiwanie pokarmu przez zwierzęta. Ponadto tego typu infrastruktura techniczna, będąc obiektem wielopowierzchniowym jest obcą dominantą w otaczającym krajobrazie – szczególnie o przeważającej formie rolniczego użytkowania.

3 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

3.1 OBIEKTY I ICH ZESPOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

1. Obiekty zabytkowe na znajdujące się na terenie gminy Skała zostały wymienione i opisane w punkcie 7. niniejszego opracowania w dziale "Uwarunkowania rozwoju przestrzennego".
2. Obiekty i ich zespoły wpisane do rejestru zabytków podlegają rygorom prawnym wynikającym z treści właściwych aktów prawnych w tym z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).
3. Dopuszcza się wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dodatkowych, bardziej szczegółowych zapisów służących ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego.
4. Dla ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków - bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej; wszelka działalność inwestycyjna wymaga postępowania zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3.2 OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW

1. Obiekty i ich zespoły wpisane do ewidencji zabytków podlegają rygorom prawnym wynikającym z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1577).
2. W odniesieniu do budynków zaleca się:
 - 1) utrzymać lub odtworzyć ich historyczną formę architektoniczną (wysokość, bryłę, kształt i geometrię dachu, kompozycję i wystrój elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej);

- 2) stosować historyczne lub nawiązujące do lokalnych tradycji materiały budowlane oraz kolorystykę; w szczególności zakazuje się stosowania paneli, sidingów i nieotynkowanych bali drewnianych;
 - 3) chronić, a w przypadku zniszczenia, w miarę możliwości odtwarzać historyczny detal architektoniczny;
 - 4) unikać umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach budynku widocznych od strony ulicy (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością);
 - 5) w przypadku zagospodarowania budynku na nowe funkcje zachować jego walory zabytkowe; pożądaną jest, aby zmiana funkcji budynku wiązała się z podkreśleniem jego historycznego charakteru;
 - 6) nowa zabudowa realizowana w bezpośrednim sąsiedztwie tych obiektów nie powinna naruszać ich zabytkowych walorów, w szczególności poprzez swoją formę, gabaryty czy kolorystykę;
 - 7) remontowanie i utrzymanie przydrożnych krzyży, figur, kapliczek i innych obiektów małej architektury sakralnej;
 - 8) ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego szczegółowych działań ochronnych dla obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.
3. W odniesieniu do zespołów obiektów (zespoły dworskie, folwarczne i pałacowe) zaleca się:
 - 1) uwzględniać zapisy wymienione w ust.2;
 - 2) zachować i konserwować zachowane elementy historycznych układów przestrzennych oraz poszczególne elementy tych układów tj. historyczne ogrodzenia, bramy, drogi, ścieżki, a także zieleń;
 - 3) zachować historycznie ukształtowane przestrzenie otwarte pomiędzy budynkami takie jak dziedzińce oraz place.
 4. W odniesieniu do zabytkowych cmentarzy i miejsc pocmentarnych zaleca się, aby:
 - 1) zachować ich dotychczasową funkcję jeżeli są one nadal czynne;
 - 2) miejsca pocmentarne zachować jako tereny zielone; zaleca się zaznaczać ich granice poprzez ogrodzenie ich w trwały sposób; funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur, estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (np. żywopłot);
 - 3) zachować i konserwować istniejące elementy historycznych układów przestrzennych oraz ich poszczególne elementy takie, jak m.in.: historyczne ogrodzenia, bramy, ścieżki, obiekty sztuki sepulkralnej czy zieleń; zachowane nagrobki należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób.
 5. Dla ochrony stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych w zasobach Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków - ochrona przed wprowadzeniem zagospodarowania, które mogłoby spowodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej. Działalność inwestycyjna w obrębie stanowisk archeologicznych wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

3.3 USTALENIA STREFOWE

1. Wskazuje się **strefę walorów społeczno-kulturowych**, obszar o szczególnym znaczeniu społeczno-kulturowym, w której dla ochrony wartości kulturowych oraz dla stworzenia reprezentacyjnej przestrzeni publicznej oraz ustala się:
 - a) utrzymanie w niezmienionym kształcie zachowanych historycznych dróg, pierzei oraz zieleni,

- b) zharmonizowanie skali zabudowy współczesnej z tradycyjną oraz nawiązanie cechami bryły i detalu architektonicznego do tradycyjnej zabudowy zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych,
- c) ekspozycja obiektów objętych wpisem do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków,
- d) realizacja nawierzchni dróg i placów jako posadzki podkreślającej reprezentacyjny charakter,
- e) różnicowanie kolorystyczne i wymiarowe elementów nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych, rowerowych i ciągów jezdnych, przestrzeni parkingowych, przejść dla pieszych itd.),
- f) nakaz zharmonizowania kolorystyki i detali elementów użytkowych małej architektury w ramach inwestycji, w szczególności: lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych dla aranżacji sezonowych, koszy na śmieci, a także elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki place, ciągi piesze i pieszo-jezdne);
- g) kształtowania zieleni w pasach drogowych w formie alei lub szpalerów drzew lub wprowadzanie zieleni w donicach,
- h) w zakresie ogrodzeń w przestrzeni publicznej:
 - zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,5m, nie dotyczy ogrodzeń ażurowych przy obiektach sportu i rekreacji,
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł,
- i) zakaz lokalizacji klimatyzatorów na elewacjach budynków zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznej i powiązanych z nimi połaciach dachowych,
- j) nakaz rozbudowy sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie w wykonaniu kablowym,
- k) zakaz lokalizacji kontenerowych obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji.

4 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

4.1 UKŁAD I HIERARCHIA WAŻNIEJSZYCH DRÓG, USTALENIA DOTYCZĄCE DRÓG

1. W Studium – na rysunku pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” – określono podstawowy hierarchiczny układ dróg publicznych wyznaczając przebiegi dla dróg: głównych, zbiorczych oraz ważniejszych (istotnych dla powiązań funkcjonalnych) dróg lokalnych i dojazdowych. Drogi te wraz z pozostałymi (nieokreślonymi na rysunku Studium) drogami lokalnymi, dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi, mają zapewnić sprawną obsługę obecnych terenów zainwestowanych, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje (wyznaczonych w Studium) oraz terenów niezainwestowanych (głównie rolniczych).
2. Należy dążyć do poprawy warunków technicznych istniejących dróg i osiągnięcia przez nie parametrów właściwych dla klas określonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”, rezerwując ustalone na tym rysunku tereny, odpowiadające przyjętym klasom.
3. We wszystkich miejscowościach, przy przejściu dróg tranzytowych przez tereny zabudowane, należy dążyć do segregacji ruchu kołowego i pieszego. Po uzgodnieniu z zarządcą drogi, zaleca się je wyposażać, zależnie od posiadanych środków w: podniesione krawężniki, obustronne lub jednostronne chodniki, kanalizację burzową. Jednocześnie zaleca się dążyć do ograniczenia uciążliwości wywołanej ruchem drogowym i zwiększenia bezpieczeństwa (np. przez izolację przyległej do jezdni zabudowy pasami zieleni, np. żywopłotami itp.).

4. Wyznacza się tereny dla miejsc obsługi podróżnych na terenach oznaczonych symbolem „KS”. Dopuszcza się realizowanie miejsc obsługi podróżnych także na terenach oznaczonych symbolami: "U", "P".
5. Dopuszcza się modernizację istniejących, nieokreślonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
6. Dla dróg wewnętrznych, które nie zostały wyznaczone na rysunku studium, rekomenduje się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 6 m.
7. Obsługa terenów przemysłowych, oznaczonych symbolami P, oraz terenów usługowych znajdujących się przy drogach wojewódzkich, powinna być realizowana poprzez sieć dróg lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych. Nie należy realizować bezpośrednich zjazdów na te tereny z dróg wojewódzkich.

4.2 USTALENIA DOTYCZĄCE POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW KOMUNIKACJI I TRANSPORTU

1. Oprócz wyznaczania nie określonych na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” nowych dróg publicznych klasy zbiorczej i niższych, dróg wewnętrznych oraz nie przedstawionych na ww. rysunku nowych odcinków dróg, modyfikujących przebiegi dróg wojewódzkich (we wszystkich terenach), za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się także:
 - a) przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymania dotychczasowego (w tym określonego w obowiązujących planach miejscowych) przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy lub sposobu wykorzystania, także na terenach, na których Studium przewiduje przebiegi nowych dróg;
 - b) wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w miejscach planowanych w Studium dróg publicznych pasów, które będą ograniczały wprowadzenie w ich zasięgu przedsięwzięć, które blokowałyby w przyszłości realizację tych dróg,
 - c) dokonywanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odstępstw od określonych w Studium przebiegów dróg, przy zachowaniu wskazanych relacji połączeń,
 - d) przyjmowanie innej klasy niż określona w Studium dla całych dróg lub ich wybranych odcinków,
 - e) zmianę wskazanego w Studium kształtu i powierzchni terenu zajmowanego przez skrzyżowania dróg,
2. Dopuszcza się wytyczanie nowych szlaków i ścieżek rowerowych, nieoznaczonych na rysunku Studium pt.: „Kierunku rozwoju przestrzennego”, a także innych szlaków o charakterze turystycznym, takich jak piesze, rowerowe, konne lub narciarskie.
3. Ścieżki rowerowe prowadzone wzdłuż dróg klasy zbiorczej lub klas wyższych nie powinny być prowadzone po jezdni przeznaczonej dla ruchu pojazdów samochodowych.
4. Należy wprowadzić zasadę realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych albo przekształcanych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów; z możliwym odstępstwem na terenach intensywnie zagospodarowanych.
5. Minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych i wbudowanych w budynek, odpowiednio do przeznaczenia terenów określono dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych w tabeli nr 1 przy czym:
 - możliwe jest odstępstwo od wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, dociepleniu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych oraz w przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego, która nie prowadzi do wydzielenia samodzielnego lokalu;

- w bilansowaniu miejsc postojowych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;
- 6. Zaleca się aby w planach miejscowych wprowadzać zapisy dla terenów drogowych, które pozwolą w miarę możliwości: ograniczać parkowanie wzdłuż ulic, eliminować nadmierną ilość bezpośrednich zjazdów, eliminować dostawy do usług bezpośrednio z ulic, wprowadzać zielen uliczną.
- 7. Jednym z problemów komunikacyjnych w Skale jest parkowanie w centrum miasta, głównie na placu na terenie targowiska przy ul. Targowej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zaleca się wprowadzić na tym obszarze zapisy ograniczające parkowanie samochodów a także eliminujące ruch samochodowy.
- 8. Proponuje się realizację systemu "Parkuj i jedź" (Park&Ride, P&R), czyli parkingów zlokalizowanych na obszarach peryferyjnych miasta Skała, przeznaczonych dla osób korzystających z publicznego transportu zbiorowego. Sugeruje się aby parkingi P&R zrealizować w okolicach obwodnicy miasta Skała na drodze wojewódzkiej, od północnej i południowej strony miasta.
- 9. W Studium została przedstawiona struktura głównych ścieżek rowerowych. Ich zadaniem jest umożliwienie nieskrępowanego poruszania się rowerzystom, w tym dotarcie do terenów rekreacyjnych. Ścieżki rowerowe należy uwzględniać przy projektowaniu nowych jak i modernizowanych fragmentów układu komunikacyjnego, również w rejonach nie objętych scalonym układem ścieżek rowerowych. Należy przy tym dążyć do zapewnienia segregacji ruchu rowerowego od samochodowego i uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 10. Dla szlaku rowerowego „Zintegrowany System Tras Rowerowych” oraz dla pieszego szlaku turystycznego „Szlak Warowni Jurajskich” w miejscach ich przecięcia z obwodnicą miasta Skała, należy zapewnić bezkolizyjne przeprowadzenie ruchu rowerowego i pieszego.

4.3 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej m. in.: sieci kanalizacyjnej, wodociągów, gazociągów, ciepłowniczej, odwodnienia, linii energetycznych, urządzeń melioracji, rowów, itd. na wszystkich terenach, w zależności od zaistniałych potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy wskazane jest uzbrojenie terenu przed wprowadzeniem zabudowy. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4.3.1 W ZAKRESIE GOSPODARKI WODNEJ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:

1. Utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i innych działań, w tym inwestycyjnych. W przypadku kolizji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z planowaną zabudową, dopuszczenie ich przebudowy według przepisów odrębnych.
2. Dopuszczenie realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.
3. Zapewnienie możliwości przyłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz podejmować niezbędne inwestycje służące rozbudowie i modernizacji systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć realizowanych zgodnie z przepisami

odrębnymi, szczególnie w przypadku zabudowy rozproszonej, oddalonej od terenów koncentracji zabudowy.

4. Dopuszczenie likwidacji odcinków sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku zakończenia ich eksploatacji.
5. Dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych w pasach drogowych w uzasadnionych przypadkach, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6. Zwiększenie stopnia niezawodności pracy systemów obsługujących mieszkańców.
7. Prawidłowe gospodarowanie zasobami wód, w tym ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed zanieczyszczeniem.
8. W zagospodarowaniu należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do dróg pożarowych – ich parametrów, ilości, lokalizacji oraz do zaopatrzenia w wodę, w tym do rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej

4.3.2 W ZAKRESIE GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:

1. Utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków (w tym oczyszczalni ścieków), z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i innych działań, w tym inwestycyjnych. Dopuszcza się zmianę lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w dostosowaniu do przepisów odrębnych. W przypadku kolizji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z planowaną zabudową, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
2. Dopuszczenie realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych.
3. Dopuszczenie realizacji zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych z wywozem ścieków do oczyszczalni, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczenie realizacji lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych, za wyjątkiem terenów położonych w granicach aglomeracji Skała.
4. Dopuszczenie likwidacji odcinków sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku zakończenia ich eksploatacji.
5. Dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych w pasach drogowych w uzasadnionych przypadkach, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6. Kontrola eksploatacji zbiorników bezodpływowych (kontrola częstotliwości ich opróżniania). W odniesieniu do przydomowych oczyszczalni ścieków - kontrola metod unieszkodliwiania osadów ściekowych pochodzących z tych oczyszczalni.
7. Konieczność ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniem ściekami komunalnymi i skażonymi substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe z powierzchni szczelnej terenów produkcyjnych, usługowych itp. oraz parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha winny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.3.3 W ZAKRESIE ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:

1. Utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych), z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i innych działań, w tym inwestycyjnych a także zmiany sposobu przesyłu np. na kablówy podziemny, szczególnie w obszarze objętym formami ochrony przyrody. W przypadku kolizji istniejących sieci,

urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z planowaną zabudową, dopuszczenie ich przebudowy według przepisów odrębnych.

2. Dopuszczenie realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną.
3. Dopuszczenie likwidacji odcinków sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku zakończenia ich eksploatacji.
4. Dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych w pasach drogowych w uzasadnionych przypadkach, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. Zachowanie pasów ochronnych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. W obrębie pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, między innymi dla lokalizowania budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, kolizyjnego z tymi liniami tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej.
6. Dopuszczenie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego korekty przebiegu tras sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną.
7. Zwiększenie produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. Studium wyznacza rodzaje możliwych do realizacji urządzeń oraz obszary na których możliwe będzie rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w rozdziale 18.
8. Zakres budowy nowych i rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia dla zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla planowanych inwestycji będzie wynikać z potrzeb odbiorców.
9. Planowana jest budowa stacji elektroenergetycznej 110/15kV Skała wraz z liniami zasilającymi 110kV. Przewiduje się przebudowę napowietrznej linii 15kV Skała 2 na dwutorową linię elektroenergetyczną 110kV (zasilanie od strony SE Słomniki). Alternatywnym rozwiązaniem może być budowa linii 110kV od strony SE Wolbrom wykorzystując trasy istniejących linii średniego napięcia. Drugostronne zasilanie SE Skała planuje się poprzez budowę linii 110kV relacji SE Skała – nacięcie linii 110kV Siersza – Lubocza lub relacji SE Skała – SE Zabierzów.

4.3.4 W ZAKRESIE ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ CIEPLNĄ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:

1. Utrzymanie dotychczasowej zasady zaopatrzenia w ciepło mieszkańców gminy w oparciu o indywidualne oraz lokalne źródła i urządzenia grzewcze spełniające wymogi przepisów odrębnych, natomiast podstawowym kierunkiem działań jest zmiana medium grzewczego. Zwiększenie efektywności energetycznej m.in. poprzez modernizację pieców i kotłów węglowych oraz gazowych w celu poprawy ich sprawności, modernizację instalacji w przypadku lokalnych sieci i kotłowni,
2. Wykorzystanie paliwa czystego ekologicznie w źródłach ciepła, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza lub alternatywnych źródeł energii, celem ochrony powietrza atmosferycznego.
3. Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Studium wyznacza rodzaje możliwych do realizacji urządzeń oraz obszary na których możliwe będzie rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w rozdziale 18.
4. Realizacja działań termomodernizacyjnych budynków, obniżających zapotrzebowanie na ciepło.

4.3.5 W ZAKRESIE ZAOPATRZENIA W GAZ PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:

1. Utrzymanie przebiegu i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i innych działań, w tym inwestycyjnych. W przypadku kolizji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z planowaną zabudową, dopuszczenie ich przebudowy według przepisów odrębnych.
2. Dopuszczenie realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w celu zaopatrzenia w gaz terenów zainwestowanych i nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.
3. Dopuszczenie likwidacji odcinków sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku zakończenia ich eksploatacji.
4. Dopuszczenie budowy indywidualnych zbiorników na gaz lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych w pasach drogowych w uzasadnionych przypadkach, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6. Dopuszczenie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego korekty przebiegu tras sieci i urządzeń infrastruktury gazociągowej.
7. Uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz oraz stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

4.3.6 W ZAKRESIE TELEKOMUNIKACJI I SIECI TELEINFORMATYCZNYCH PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:

1. Utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie łączności przewodowej i bezprzewodowej, z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i innych działań, w tym inwestycyjnych. W przypadku kolizji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z planowaną zabudową, dopuszczenie ich przebudowy według przepisów odrębnych.
2. Dopuszczenie realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji wraz z stacjami bazowymi telefonii komórkowej i innymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Przy lokalizacji zaleca się:
 - 1) ograniczyć (do niezbędnych) lokalizację widocznych w przestrzeni obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych na obszarach objętych formami ochrony przyrody oraz strefami ochrony konserwatorskiej;
 - 2) ograniczyć (do niezbędnych) lokalizowanie widocznych w przestrzeni anten, masztów i wież na terenach mieszkaniowych (oznaczonych symbolami: "MS", "MNR", „MU”) i usługowych (oznaczonych symbolami: „UP” i „U”);
 - 3) w razie potrzeby anteny na terenach by obiekty i urządzenia telekomunikacyjne lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych nie naruszały walorów zabytkowych i kulturowych oraz nie konkurowały z zabytkami wysokością; dotyczy to także obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych położonych w zasięgu stref, o których mowa w pkt 1;
 - 4) urządzenia, o których mowa w pkt 2 zaleca się lokalizować przede wszystkim na obiektach budowlanych pełniących nie tylko funkcje łączności (np.: na wysokich budynkach, wieżach widokowych czy innych wysokich obiektach, takich jak m.in. silosy, kominy i inne konstrukcje przemysłowe);

- 5) w kształtowaniu i lokalizowaniu obiektów telekomunikacyjnych, które ze względu na wymagania techniczne muszą być lokalizowane powyżej sąsiadującej z nim zabudowy lub na terenach otwartych (w tym zwłaszcza masztów, wież i innych nośników anten), zaleca się uwzględniać potrzebę zachowania walorów krajobrazowych; zasada ta nie dotyczy obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych lokalizowanych na wyodrębnionych terenach przeznaczonych dla aktywności gospodarczych (oznaczonych symbolem „P”).
3. Dopuszczenie likwidacji odcinków sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku zakończenia ich eksploatacji.
4. Budowa sieci internetowej i światłowodowej oraz zapewnienie dostępu do internetu.
5. W obszarze gminy dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi. Lokalizacja obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych winna uwzględniać ochronę przed negatywnym oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego na ludzi jak również walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu gminy.

4.3.7 W ZAKRESIE GOSPODARKI ODPADAMI PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE KIERUNKI:

1. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami powszechnymi i miejscowymi oraz systemem gospodarki odpadami przyjętym w województwie i gminie; należy podejmować dalsze skuteczne działania administracyjne skłaniające do utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz egzekwowania zakazu postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. Należy objąć systemem odbioru i wywozu odpadów wszystkie gospodarstwa domowe i wszystkie inne podmioty wytwarzające odpady.
3. Zaleca się kompostowanie przydomowe frakcji odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, celem ograniczenia odpadów komunalnych ulegających biodegradacji przekazywanych do składowania.
4. Należy rozwijać systemy selektywnej zbiórki odpadów oraz lokalizować punkty selektywnego zbierania i magazynowania odpadów komunalnych.
5. Zaleca się lokalizowanie punktów selektywnego zbierania i magazynowania odpadów na terenach kategorii: "P" oraz na terenach przeznaczonych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Nie przewiduje się lokalizowania nowego składowiska odpadów komunalnych na terenie gminy.

5 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie całej gminy i obejmują m.in.:

- budowę nowych i modernizację istniejących dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury komunikacyjnej,
- budowę nowych i modernizację istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę oraz odprowadzeniu ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- ochronę nieruchomości stanowiących zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- modernizację i utrzymanie istniejących a także budowę nowych obiektów oświaty i edukacji publicznej, instytucji kultury, obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej i placówek

opiekuńczo - wychowawczych, gminnego budownictwa mieszkaniowego, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych i innych służących mieszkańcom gminy,

- rozbudowę i utrzymywanie cmentarzy komunalnych,
- inwestycje w zakresie realizacji i utrzymania zieleni gminnej i zadrzewień,
- inwestycje w zakresie terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

Możliwa jest również realizacja innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Ze względu na długi horyzont czasowy funkcjonowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, lista inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym powinna być określana na czas kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących na bieżąco potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania oraz stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW O KTÓRYCH MOWA W UST 48 UST. 1

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przyjęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLVII/732/18 z dnia 26 marca 2018r. oraz ustaleń Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego Uchwałą Nr XXXI/422/20 z dnia 17 grudnia 2020r. przyjętego uchwałą Nr XV/174/03 z dnia 22 grudnia 2003 roku są:

- teren drogi wojewódzkiej nr 773 Sieniczno-Sułoszowa-Skała-Wesoła – modernizacja drogi, dostosowanie parametrów jak dla drogi o klasie technicznej G,
- teren drogi wojewódzkiej nr 794 Konięcpol-Leleów-Pradła-Pilica-Wolbrom-Skała-Kraków – modernizacja drogi wraz z budową obejścia miejscowości Skała -inwestycja zrealizowana,

Teren objęty projektem studium znajduje się w obszarze funkcjonalnym pn. „FARMA”, dla którego PZPWM zawiera rekomendacje do kształtowania polityki przestrzennej:

- kształtowanie terenów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, wyznaczanie terenów pod zadania z zakresu mikroretencji;
- Planowanie zwartej zabudowy mieszkaniowej i zdecydowane zapobieganie procesom jej rozpraszania; objęcie programami rewitalizacji centrów miast oraz kreacja centrów we wsi gminnych urządzonej atrakcyjną przestrzenią publiczną;
- Ustalenie dotyczące sposobów i zasad ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu w obszarach

7 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

7.1 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W niniejszym Studium nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, co jednak nie stanowi bariery w ich dokonywaniu. W przypadku podjęcia inicjatywy scalenia i podziałów nieruchomości należy ich dokonywać na zasadach i na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem analizy własnościowej i użytkowej gruntów.

7.2 OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Niniejsze Studium na terenie gminy Skała nie wskazuje obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dla których gmina posiada obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7.3 OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ŻŁOŻ

Przepisem nakładającym na gminę obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustawa Prawo geologiczne i górnicze. Na terenie gminy Skała nie występują złoża kopalin, a także tereny i obszary górnicze.

7.4 OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem przestrzeni publicznej jest obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych, ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w Studium. Obszary przestrzeni publicznej mają zatem charakter ogólnodostępny, w których toczy się życie mieszkańców gminy i w których znajdują się obiekty o znaczeniu społecznym, usługowym i kulturowym oraz takie, które są niezbędne do funkcjonowania gminy.

W niniejszym Studium jako przestrzeń publiczną wskazuje się obszary obejmujące układ komunikacyjny wraz z urządzeniami obsługi oraz siecią tras pieszych i rowerowych. Ponadto jako przestrzeń publiczną wskazuje się obszary koncentracji obiektów usługowych pełniące między innymi funkcje przestrzeni publicznych i obejmujące ulice, place, skwery wraz z ich otoczeniem, przedpola obiektów użyteczności publicznej i innych usług, które winny zostać objęte opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach obszarów przestrzeni publicznej istotne jest uczynienie walorów przestrzennych i wprowadzenie jednorodnych form zagospodarowania, podniesienie walorów estetycznych a także uwzględnienie obszarów rewitalizacji wyznaczonych w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Skała.

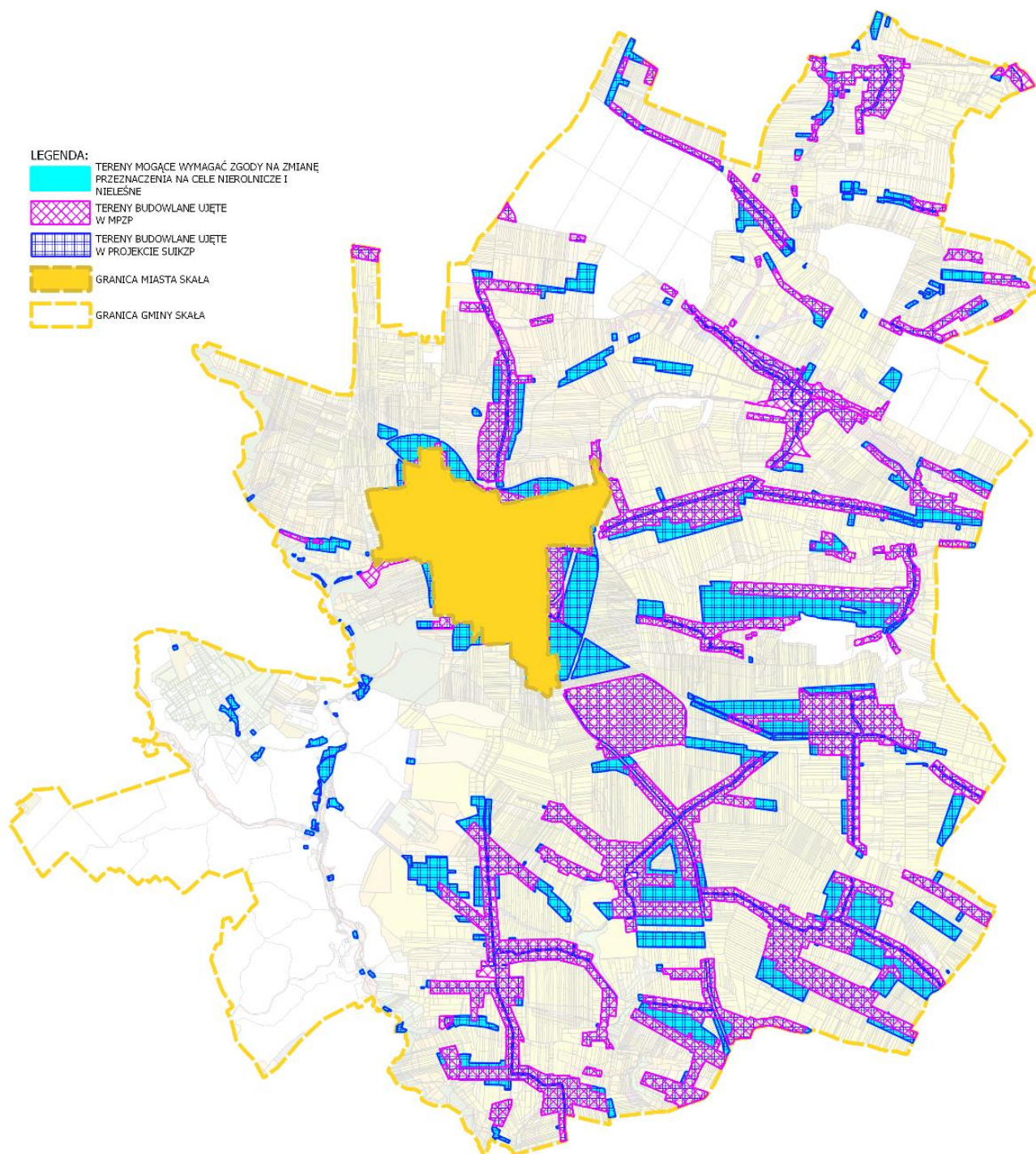
7.5 OBSZARY NIE WYŁĄCZONE Z PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na terenie gminy obowiązek sporządzenia planu miejscowego dotyczy terenów rolnych i leśnych, dla których w niniejszym Studium wskazano inny kierunek zagospodarowania niż rolny i leśny, a które dotychczas nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

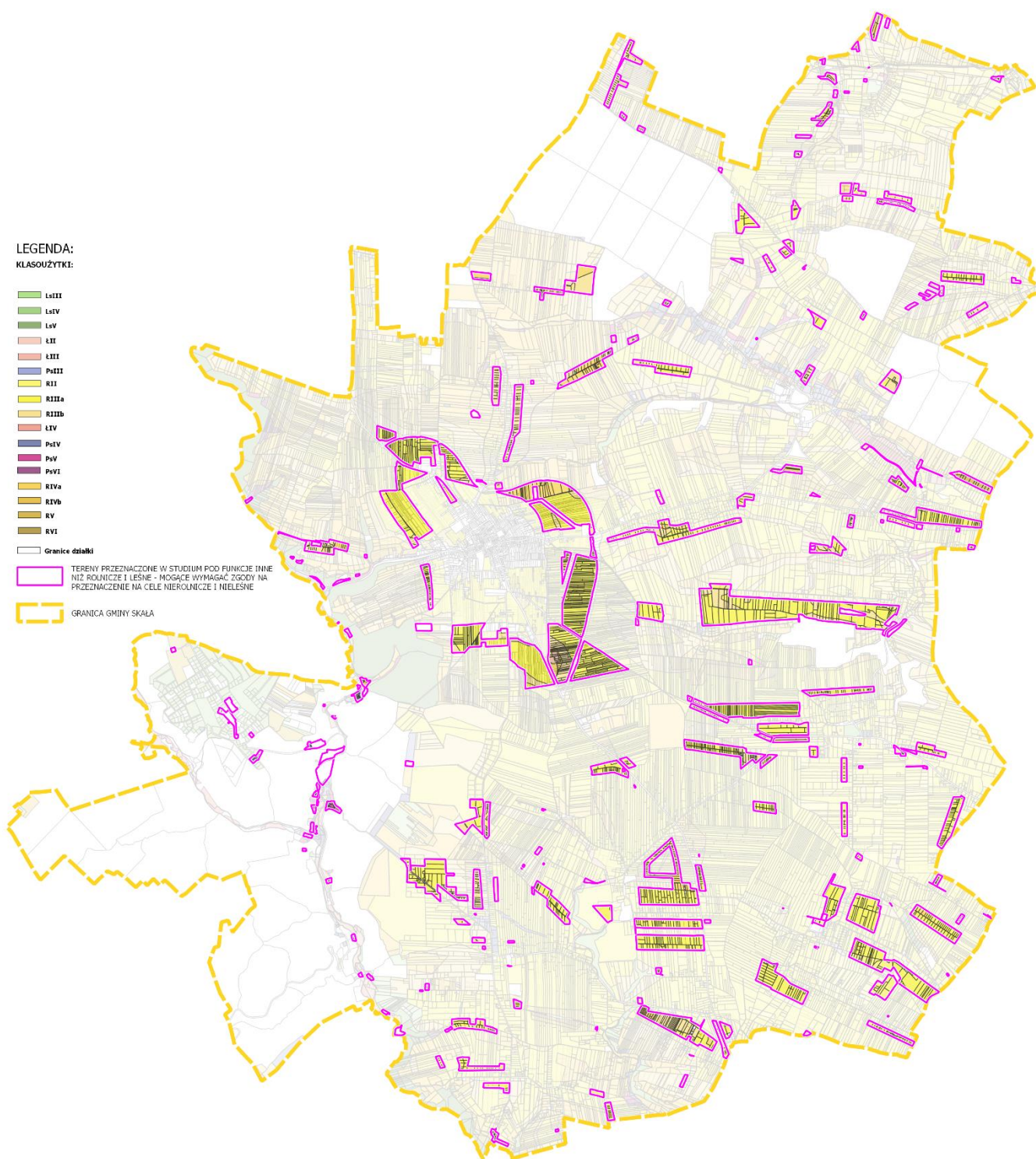
Planowane zainwestowanie i zagospodarowanie spowoduje zmniejszenie powierzchni uprawnych, które w marginalnym stopniu (z uwagi na niewielki procent gruntów klas objętych ochroną) mogą wymagać uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z zamiarem przeznaczenia ich na cele budowlane.

Na obszarze gminy występują jedynie niewielkie fragmenty gruntów rolnych klas chronionych, które mogą wymagać uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze sporządzania planu miejscowego.

W stosunku do gruntów leśnych zmiana taka może dotyczyć sytuacji pojedynczych działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako leśne, a stanowiących działki zainwestowane (aktualizacja ewidencji gruntów) lub lokalizacji inwestycji liniowych (np. drogi, sieci infrastruktury technicznej) czy turystyczno - rekreacyjnych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dokonane to może być w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.



Ryc. 1 Schemat terenów przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie nierolnicze
Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 2 Tereny mogące wymagać zgody na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Źródło: Opracowanie własne

8 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Docelowo władze gminy Skała będą dążyć do pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całej powierzchni gminy.

Obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmiany stanowią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, jednakże nie zamyka to możliwości ich aktualizacji w związku z koniecznością dalszego dostosowania ich do oczekiwań mieszkańców oraz przesłanek formalno – prawnych związanych ze zmieniającymi się przepisami ustaw i rozporządzeń. Dlatego też niniejsze Studium ustala możliwość opracowywania planów miejscowych w przypadku konieczności dostosowania treści i zakresu opracowania istniejących dokumentów do zmieniających się przepisów prawa, a także w przypadku konieczności aktualizacji obowiązujących dokumentów do faktycznych potrzeb mieszkańców. Opracowywane zmiany planów mogą dotyczyć dowolnej ich części, zarówno zmiany przeznaczenia terenów jak i korekt zapisów ustaleń planu. Granice i zasięgi powyższych terenów objętych zmianami planów mogą zostać doprecyzowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, uwarunkowania ekofizjograficzne i powiązania przyrodnicze, powiązania infrastrukturalne i komunikacyjne.

Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy powinno być - w przypadku podjęcia opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian - przeciwstawienie się tendencjom dalszego rozpraszania zabudowy i oczekiwaniom przeznaczania na cele budowlane dowolnie wskazanych terenów, położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub w terenach o silnej ekspozycji krajobrazowej.

9 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Polityka przestrzenna w odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnictwa winna obejmować działania wspierające cele poprzez lokalne instrumenty prawne (np. plany miejscowe) oraz sprzyjać podejmowanym inicjatywom gospodarczym lokalnego społeczeństwa. Kierunkami działań zmierzającymi do racjonalnego wykorzystania gleb oraz zapewnienia im właściwej ochrony, są m.in.:
 - prowadzenie właściwej struktury zagospodarowania przestrzennego (w tym zagospodarowywanie gruntów o niskiej przydatności rolniczej, zachowanie oczek wodnych i mokradeł, obszarów wodno – błotnych z obudową biologiczną oraz obszarów źródłiskowych, zachowanie terenów otwartych),
 - ochrona oraz wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych spełniających rolę przeciwerozrywną i wodochronną oraz zadarnionych pasów i zadrzewień na linii spływu wód powierzchniowych,
 - kształtowanie struktury upraw przeciwdziałającej erozji i pogarszaniu się jakości gleb oraz przeciwdziałanie zakwaszaniu,
 - zapobieganie zanieczyszczeniu gleb środkami ochrony roślin; przeciwdziałanie degradacji chemicznej poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
 - dostosowanie kierunków i intensywności produkcji do naturalnego biologicznego potencjału gleb,
 - działania dla propagowania zachęt dla rozwoju rolnictwa proekologicznego,
 - zrekultywowanie gleb zdegradowanych w kierunku leśnym i rekreacyjno – wypoczynkowym,
 - regulacja stosunków wodnych na gruntach nadmiernie wilgotnych lub nadmiernie suchych,
 - właściwe kształtowanie ekosystemów rolnych z wykorzystaniem otaczających je systemów naturalnych i ich zdolności do autoregulacji,

- zachowanie korytarzy ekologicznych oraz siedlisk gatunków chronionych i zagrożonych,
 - respektowanie obowiązujących przepisów w granicach obszarów objętych ochroną prawną.
2. Należy chronić, a także wprowadzać nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne w formie kęp/enklaw oraz pasów/rzędów/szpalerów (w tym o funkcji wiatrochronnej), zwłaszcza wzdłuż dróg gminnych i polnych oraz koryt większych cieków – na obszarach gruntów rolnych, poza zasięgiem terenów, na których przewiduje się realizowanie nowych inwestycji, z którymi zadrzewienia i zakrzewienia mogą kolidować, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
 3. W strukturze użytkowania gruntów rolnych zaleca się co najmniej utrzymać dotychczasowy udział trwałych użytków zielonych, zwłaszcza łąk na wilgotnych siedliskach.
 4. Zaleca się modernizację i odbudowę istniejącego w gminie systemu melioracji szczegółowej.
 5. Wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez pola orne należy zachować (po obu stronach koryta) pas szerokości minimum 7 m dla umożliwienia stworzenia biofiltra (np. w formie zadrzewień, zakrzewień lub nienawożonych łąk), ograniczającego napływ biogenów do wód z uprawianych pól.
 6. Lokalizację zabudowy związanej z rolnictwem dopuszcza się w odległości od istniejących terenów mieszkaniowych zapewniającej ograniczenie ich oddziaływania negatywnego.
 7. Należy przeciwdziałać fragmentacji przestrzeni rolniczej, także w wyniku przeprowadzenia liniowych elementów zainwestowania technicznego (zwłaszcza dróg). Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze należy ograniczyć do terenów wyznaczonych w Studium pod nowe zainwestowanie.
 8. Przy zalesieniach gruntów rolnych zaleca się dążyć do wyrównania granicy rolno-leśnej i łączenia izolowanych enklaw leśnych (łączenia ich w większe zwarte kompleksy). Przy zalesianiu uwzględniać należy jednak ograniczenia, wynikające z planowanego na obszarze gminy zainwestowania.
 9. Należy dążyć do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych.

10 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W granicach administracyjnych gminy Skała nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

11 OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze gminy Skała nie występują obiekty ani obszary, dla których należałoby wyznaczyć w złożu kopalin filar ochronny.

12 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy Skała nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

13 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI I REMEDIACJI

13.1 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN

Większość wyodrębnionych w Studium terenów podlega przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym, wynikającym z przyjętych kierunków rozwoju oraz kierunków zmian w strukturze przestrzennej i w przeznaczeniu terenów. Do znaczących przekształceń należą:

- przekształcenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zwiększające zasięg terenów zurbanizowanych, z uwzględnieniem konieczności uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania planów miejscowych;
- tereny nowej zabudowy, dotychczas niezabudowane i nieprzeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę.

Ukształtowane obszary zabudowy (zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej oraz produkcyjnej) wymagają uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, eliminowania bądź ograniczenia istniejących i potencjalnych konfliktów funkcjonalnych oraz ekologicznych. Podstawowymi kierunkami działań, przy uwzględnieniu konieczności zapewnienia właściwej ochrony walorów przyrodniczo - krajobrazowych, będzie w nich modernizacja zabudowy (w tym doposażenie w infrastrukturę techniczną, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej), uzupełnianie zabudowy (w tym poprawa jakości tworzonej architektury i ograniczenia niekorzystnego wpływu na otoczenie i krajobraz), poprawa stanu technicznego obiektów i dróg.

13.2 OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

Pod pojęciem rehabilitacji rozumie się działania, mające na celu przywrócenie pierwotnych lub nadanie nowych cech zdegradowanej przestrzeni i zabudowie, zarówno historycznej jak i współczesnej, przy czym są to działania odnoszące się do obszarów zurbanizowanych. Rehabilitacja to pojęcie ogólne, zawierające w sobie działania polegające na: rehabilitacji, rewitalizacji i rewaloryzacji.

W przypadku zdegradowanych zabytków architektury i zespołów urbanistycznych zabiegi przywracające im wartość użytkową to rewaloryzacja i rewitalizacja, która dosłownie znaczy: przywrócenie do życia, ożywienie. Celem rewitalizacji jest przede wszystkim znalezienie nowego zastosowania i doprowadzenie do zmiany funkcji obiektów. Rewaloryzacja i rewitalizacja winna zmierzać do rekompozycji zabytkowych układów przestrzennych i naturalnych, poprzez harmonijne kształtowanie panoramy, unikając wysokościowych elementów dysharmonizujących i wprowadzając nowe elementy krajobrazowe podnoszące estetycznie wartości kompozycyjne oraz chroniąc naturalne elementy krajobrazowe.

1. Zaleca się poprawę stanu technicznego obiektów poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Proponuje się dostosowanie funkcji współczesnej do wartości zabytkowych zespołów i obiektów.
3. Zaleca się wyeliminowanie funkcji uciążliwych i degradujących.
4. Zaleca się adaptację istniejących, niewykorzystanych obiektów gospodarczych na cele przetwórstwa rolnego, usług komercyjnych i urzędzeń obsługi rolnictwa o ile przepisy szczególne nie będą takich adaptacji wykluczać.
5. Dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych lub ich części w istniejącej zabudowie zagrodowej na usługi nieuciążliwe.
6. Zaleca się poddanie rehabilitacji, modernizacji oraz adaptacji dla nowych funkcji majątku trwałego pozostawionego po upołącznionych gospodarstwach rolnych (w tym obiektów zabudowy mieszkaniowej).

7. Zaleca się poddanie rehabilitacji, modernizacji oraz adaptacji dla nowych funkcji zabytkowych zespołów dworsko-parkowych. Należy prowadzić konserwację istniejącej zieleni i przywracać zabytkowe założenia zieleni w granicach historycznych z zachowaniem pierwotnej kompozycji tych założeń. Zaleca się adaptację i modernizację obiektów budowlanych z zachowaniem ich pierwotnej bryły.

13.3 OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

Rekultywacja obejmuje działania w trybie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prowadzące do przywrócenia zdegradowanym lub zdewastowanym terenom wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg. Metody, kierunek rekultywacji oraz wybór form pokrycia i zagospodarowania terenu różnymi formami zieleni należy dostosować do docelowego trwałego przeznaczenia tych terenów np. na tereny zieleni, w tym zalesienia, tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych, tereny sportu i rekreacji po uzdatnieniu obszarów zdegradowanych zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

W Studium nie wskazuje się obszarów wymagających rekultywacji, natomiast dopuszcza rekultywację rozumianą zgodnie z przepisami związanymi z ochroną środowiska. Obszary te mogą być wprowadzane na dalszych etapach prac planistycznych lub realizowane niezależnie od ustaleń Studium.

13.4 OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI

Remediacja to działania w trybie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska dotyczące całości działań naprawczych, które należy podjąć, aby usunąć lub zmniejszyć ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska. Remediacja ma na celu przywrócenie przyrodzie równowagi zaburzonej na skutek działań człowieka. Jednocześnie ma też służyć człowiekowi poprzez usuwanie czynników ryzyka zagrażających zdrowiu ludzi zamieszkujących skażony teren, ma zwiększać potencjał ekologiczny oraz podwyższać walory krajobrazowe określonych obszarów, z korzyścią tak dla człowieka, jak i środowiska naturalnego.

W Studium nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji, natomiast dopuszcza się remediację rozumianą zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, jeżeli nastąpi taka potrzeba. Obszary te mogą być wprowadzane na dalszych etapach prac planistycznych lub realizowane niezależnie od ustaleń Studium.

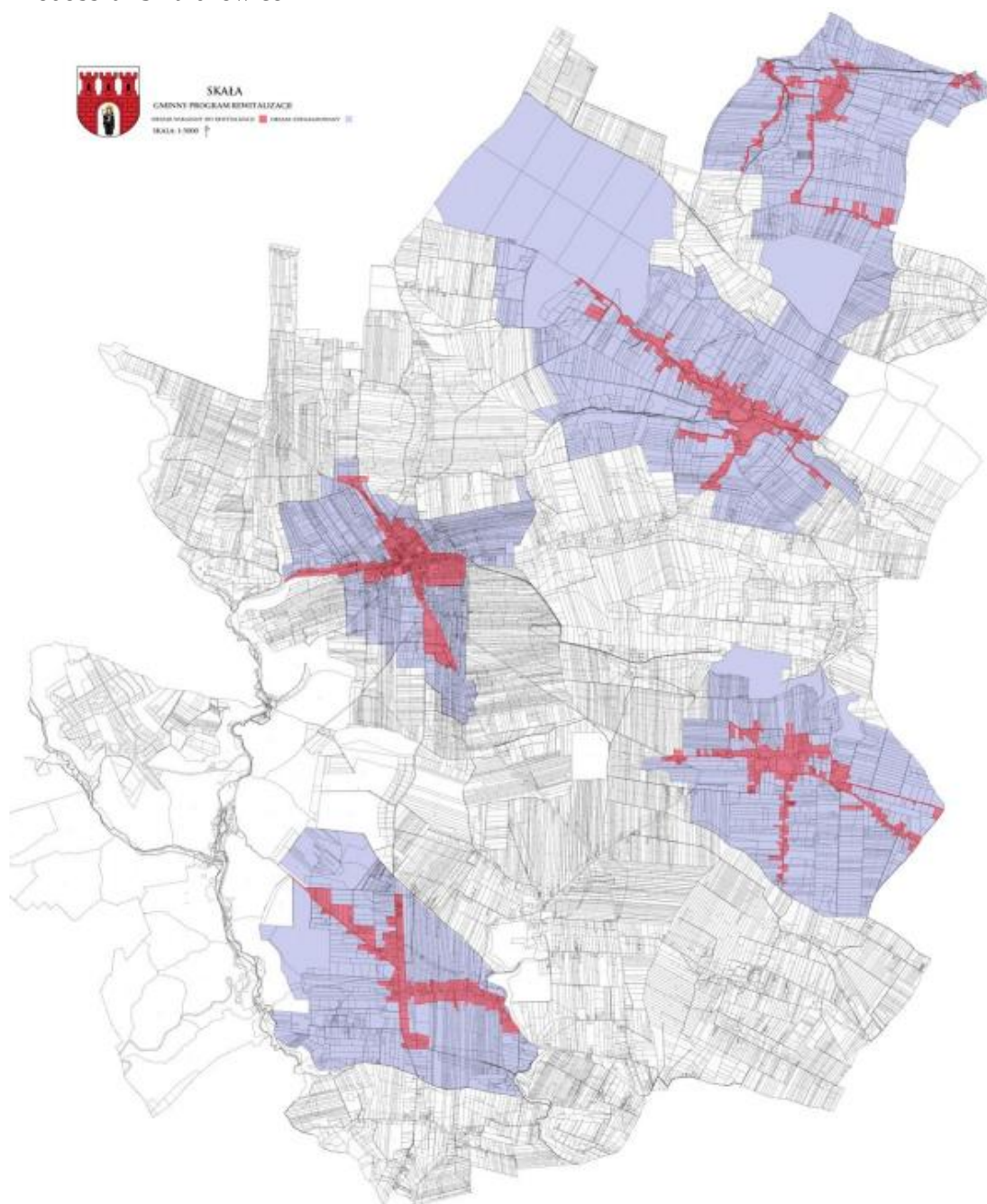
14 OBSZARY ZDEGRADOWANE

W myśl ustawy o rewitalizacji obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym.

Gmina Skała, działając na podstawie ustawy z dnia 13 marca 2017 roku o rewitalizacji opracowała i przyjęła Gminny Program Rewitalizacji Gminy Skała na lata 2017 – 2023 (Uchwały nr XXVIII/209/16 Rady Miejskiej w Skale z dnia 29 grudnia 2016 roku). Stanowi on wieloletni program działań w sferze społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej, środowiskowej zmierzający do wyprowadzenia wyznaczonych obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego oraz ustala warunki dla zrównoważonego rozwoju gminy.

Zgodnie z zapisami Gminnego Programu Rewitalizacji oraz Diagnozy i delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy znajduje się pięć podobszarów podlegających rewitalizacji (określonych jako zdegradowane). Podobszary te wyłoniono spośród 18 jednostek urbanistycznych znajdujących się w Gminie Skała:

- Podobszar Miasto Skała – centrum
- Podobszar Minoga
- Podobszar Gołyszyn
- Podobszar Rzeplin
- Podobszar Smardzowice



Ryc. 3 Mapa obszaru zdegradowanego i rewitalizacji.

Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Gminy Skała na lata 2017 – 2023

15 OBSZARY PROBLEMOWE

Obszarem problemowym na obszarze gminy Skała jest Otulina Ojcowskiego Parku Narodowego, gdzie występuje kolizja między koncentracją wysokich wartości przyrodniczych i kulturowych a rozwojem gospodarczym oraz przestrzennym. Różnorodność występujących funkcji przestrzennych na terenie gminy, takich jak rolnictwo, wytwórczość, mieszkalnictwo, usługi, rekreacja a z drugiej strony bardzo cenne zasoby przyrodnicze i krajobrazowe a także zabytki i wartości kulturowe, stanowią o złożoności konfliktów.

Widocznym zagrożeniem dla środowiska, jest obecnie przejmowanie nowych obszarów pod budownictwo mieszkaniowe, w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego. Można zauważyć trend realizacji rozproszonej zabudowy poza centrami osadniczymi, co nie służy zachowaniu walorów krajobrazowych, ładu przestrzennego i ochronie przyrody. Jest to zjawisko niekorzystne, powodujące często likwidację otwartych przestrzeni lub zbliżanie się zabudowy do obszarów będących ostoją dzikiej zwierzyny a także stanowi barierę dla jej migracji. Należy dołożyć wszelkich starań aby proces planowania zagospodarowania przestrzennego skutecznie ograniczał lub całkowicie eliminował tego typu zjawiska.

Rozwiązanie tego problemu wiąże się z zaprojektowaniem takiej struktury funkcjonalno-przestrzennej, która złagodzi występujące tu konflikty zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Politykę w tym zakresie ustala niniejsze studium w części "Kierunki rozwoju przestrzennego".

Możliwości realizacji tej polityki stwarzają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stanowiące dokumenty lokalnego prawa w zakresie zagospodarowania przestrzeni, których procedura opracowania pozwala na udział społeczeństwa oraz organów i instytucji państwowych w tworzeniu tej polityki, co stwarza pole do negocjacji dla wszystkich zainteresowanych stron. Szansę na eliminację istniejących i przyszłych konfliktów stwarza podejmowanie działań proekologicznych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, niedopuszczanie do lokalizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska, szerokie zastosowanie dostępnych technologii i urządzeń likwidujących bądź znacznie ograniczających uciążliwość dla środowiska przyrodniczego.

Drugim problemowym obszarem w gminie Skała jest teren targowiska w centrum miasta Skała, mieszczący się na placu Konstytucji 3 maja.- jest to teren niezabudowany, który obecnie wykorzystywany jest jako parking oraz miejsce targowiska, co znacznie ogranicza potencjał tego miejsca, które mogłoby zostać wykorzystane bardziej efektywnie z korzyścią dla mieszkańców gminy. Proponuje się aby lokalizację targowiska wyznaczyć na terenach, usługowych i mieszkaniowo-usługowych znajdujących się poza centrum miasta Skała gdzie targowisko i parking doskonale sprawdzą się bez uszczerbku dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców wynikającego ze zmiany lokalizacji.. Szczególnie predysponowane do tego celu wydają się projektowane tereny usługowe znajdujące się na południe od granic miasta, należące do grupy terenów wyznaczonych pod strefę ekonomiczną, lub w jej pobliżu. Znajdują się one w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oraz obwodnicy Skały, co zapewni bardzo dobry dostęp komunikacyjny do nich.

Po przeniesieniu funkcji targowej i parkingowej z placu Konstytucji 3 maja na inne tereny, należy dążyć do zagospodarowania tego obszaru jako atrakcyjne miejsce spotkań dla mieszkańców gminy z realizacją placu wraz z małą architekturą, oraz zielenią urządzoną, oraz infrastrukturą możliwą do wykorzystania na potrzeby wydarzeń kulturalnych np. kina letniego na wolnym powietrzu.

16 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Skała nie występują tereny zamknięte.

17 OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Gmina Skała nie należy do obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

18 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIWSZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE

Polityka w zakresie odnawialnych źródeł energii realizowana będzie w oparciu o:

- urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW oraz przekraczającej 500 kW poprzez dopuszczenie:
 - urządzeń wolnostojących oraz innych niż wolnostojące w terenach usługowych i produkcyjno - usługowych,
 - urządzeń wolnostojących oraz innych niż wolnostojące w terenach zabudowy sportu i rekreacji, realizowanych przez władze samorządowe,
 - urządzeń innych niż wolnostojące w pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW we wszystkich terenach, w których dopuszczono możliwość zabudowy – formę urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- pompy ciepła, instalacje wodoru i geotermię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW - we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- inne obiekty i instalacje służące pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji biogazowni oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru za wyjątkiem mikroinstalacji.

Ustala się, iż strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zamykają się w granicach terenów, na których dopuszczono ich realizację.

Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz działek, na których są zlokalizowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny ustalać:

- zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na ścianach budynków,
- dopuszczenie lokalizowania urządzeń wyłącznie na połaciach dachów budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków niewidocznych z przestrzeni publicznych,
- na działkach, na których znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków zakaz realizacji urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych wolnostojących.

W granicach parku krajobrazowego w analizach krajobrazowych na potrzeby wyznaczenia w planie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych w terenach innych niż przeznaczone pod zabudowę należy wykazać brak zagrożenia dla ochrony walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych. Realizacja ww. urządzeń nie może również prowadzić do złamania zakazów obowiązujących na obszarze parku, przy uwzględnieniu przewidzianych w przepisach odstępstw.

19 TERENY, NA KTÓRYCH PRZEWIDUJE SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Na obszarze gminy Skała nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

20 DOPUSZCZALNY ZAKRES ZMIAN PRZY OPRACOWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH NIEWYWOŁUJĄCYCH NARUSZENIA ZASAD USTALONYCH W STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem kierunkowym, stanowiącym zestaw wytycznych dla decyzji planistycznych podejmowanych przez władze gminy a decyzje te realizowane są poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego. Z uwagi na konieczność stwierdzenia, że zapisy projektu planu nie naruszają zapisów Studium (wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), konieczne jest ustalenie szczegółowych zasad interpretowania zapisów Studium.

Rysunek Studium wskazuje docelowe funkcje podstawowe dla obszarów nim objętych. Zakłada się, że całościowe wypełnienie zapisów Studium wskazanych na rysunku nastąpi poprzez uchwalanie planów miejscowych nawet w kilkudziesięcioletniej perspektywie, należy więc uznać za nienaruszające ustaleń Studium podejmowanie uchwał w sprawie uchwalenia planów miejscowych etapowo, tj. stopniowe uruchamianie nowych terenów inwestycyjnych w zależności od ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, rozwoju niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz posiadanych środków.

Zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie, w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów. Dopuszczalny jest też podział określonych w niniejszym Studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi, wybranymi funkcjami oraz sposobami zagospodarowania (bardziej szczegółowymi lub bardziej rygorystycznymi).

Na obszarach inwestycyjnych, wskazanych jako obszary przeznaczone pod zabudowę, których uruchomienie nastąpi w późniejszej perspektywie czasowej, należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zachować dotychczas obowiązujące przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie zgodne z użytkowaniem faktycznym. Należy dopuścić różnice wynikające m. in. ze skali opracowań Studium i planów miejscowych oraz różnice pomiędzy podkładami mapowymi, na których są one wykonywane a także indywidualny charakter tych dokumentów, z uwzględnieniem faktu, iż Studium jest opracowaniem określającym jedynie politykę przestrzenną gminy, na podkładzie topograficznym, w skali nie odpowiadającej skali planu miejscowego.

Jako ogólną zasadę interpretacji ustaleń niniejszego Studium ustala się, że granice terenów wyznaczonych na rysunku Studium należy uściślić na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze istniejące warunki, w szczególności przepisy z zakresu ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Treść tekstu i rysunków Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy – nie jest ścisłym przesądzeniem faktycznych granic zainwestowania i użytkowania terenów. W ramach opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian, ze względu na skalę i stopień szczegółowości rozwiązań, a w szczególności z uwagi na zróżnicowaną konfigurację terenu i nieregularne podziały ewidencyjne nieruchomości, dopuszcza się tolerancję zasięgu poszczególnych stref i terenów wyznaczonych na rysunku niniejszej zmiany Studium maksymalnie o 15 m w stosunku do wyznaczonej granicy stref i terenów, o ile taka zmiana jest zgodna z przepisami odrębnymi. Tolerancja ta nie jest dopuszczalna w obszarach istotnych przyrodniczo, tj. w terenach leśnych i ich strefach ekotonowych, terenach wód ze strefami otulin biologicznych oraz w korytarzach powiązań ekologicznych.

Ustalenie w planie miejscowym poszerzonego zasięgu poszczególnych stref i terenów (np. mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych, zieleni itp.) zgodnie z powyższą zasadą należy uznać za nienaruszające ustaleń niniejszej zmiany Studium szczególnie w sytuacjach:

- dostosowania do istniejących podziałów nieruchomości lub do zasad podziału nieruchomości określonych w planie miejscowym,
- dostosowania do przyjętych w niniejszym Studium ustaleń w zakresie kształtowania układu urbanistycznego lub w zakresie standardów urbanistycznych,
- konieczności realizacji inwestycji celu publicznego,

- konieczności lokalizacji infrastruktury technicznej oraz lokalizacji dróg publicznych i gminnych nie będących drogami publicznymi,
- przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz dobudowy garaży i zabudowy gospodarczej w przypadkach, gdy nie ma możliwości zachowania ustaleń dla poszczególnych typów terenów z przyczyn technicznych,
- stosowania nowatorskich rozwiązań o wysokich walorach estetycznych, harmonijnie wpisanych w otoczenie,
- dostosowania dopuszczalnego użytkowania terenu do stwierdzonego faktycznego zasięgu ponadnormatywnych uciążliwości tras komunikacyjnych,
- dostosowania dopuszczalnego użytkowania terenu do ustaleń dokumentacji geologiczno-inżynierskiej opracowanej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Zasady tolerancji nie można stosować do korekty zasięgu ustalonych przepisami odrębnymi granic obszarów wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, tj. np. obszarów objętych ochroną przyrody. Tolerancji tej nie stosuje się także do obszarów objętych ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków, przy czym w przypadku granic stref konserwatorskich obowiązują ustalenia niniejszego Studium zawarte w pkt 3 dotyczące szczegółowych zasad interpretacji ustaleń Studium w zakresie wyznaczonych stref i obiektów.

Jako szczegółowe zasady interpretacji ustaleń niniejszego Studium ustala się, że:

1. W zakresie przeznaczenia terenów:

- w Studium przedstawia się zgeneralizowany obraz przeznaczenia każdego z terenów, co oznacza że określone na rysunku Studium przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej oraz nie mogą pogarszać warunków jej funkcjonowania, z uwzględnieniem przeznaczenia ustalonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszczalne kierunki działań w poszczególnych terenach mogą zostać zrealizowane poprzez wydzielenie odrębnych terenów o tym przeznaczeniu w planach miejscowych lub ustalenie funkcji jako dopuszczalnej lub uzupełniającej,
- we wszystkich terenach dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami Studium, wyznaczenie w planach miejscowych niewyznaczonych w Studium:
 - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg publicznych i wewnętrznych,
 - terenów zieleni publicznej oraz innych form zieleni towarzyszącej poszczególnym funkcjom terenów,
- w terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, jako zgodne z ustaleniami Studium, wyznaczenie w planach miejscowych niewyznaczonych w Studium parkingów;
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami Studium, przeznaczenie na cele niebudowlane obszarów, dla których Studium ustala możliwość zabudowy a ograniczenia w zainwestowaniu stanowią przepisy odrębne;
- we wszystkich terenach, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami Studium, lokalizowanie budynków mieszkań socjalnych, w formie zabudowy jaką przewidziano w Studium;
- we wszystkich terenach, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy, dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami Studium, lokalizowanie usług publicznych;
- dopuszcza się korektę granic większą niż 15 m wyłącznie pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie i tylko w przypadku kiedy pozostała część działki z uwagi na kształt,

- konfigurację terenu oraz występujące ograniczenia przestrzenne zostanie niezdatna do zabudowy w pierwotnym przeznaczeniu;
- dopuszcza się dostosowanie granic cmentarzy do wyników badań przydatności terenu przeprowadzonych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się rozbudowę oraz budowę nowej zabudowy pod warunkiem zgodności z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów w ramach wskazanych kierunków rozwoju, przy czym we wszystkich terenach dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami Studium:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy zrealizowanej w oparciu o prawomocne decyzje administracyjne z możliwością jej remontów, przebudowy i rozbudowy o nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy,
 - ustalenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o wydane prawomocne decyzje administracyjne,
 - utrzymanie przeznaczenia z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - przez przywołane w Studium obiekty drobnej wytwórczości należy rozumieć obiekty służące prowadzeniu działalności gospodarczej o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz rzemiosła i produkcji a także przetwórstwa rolno-spożywczego, nie stwarzające uciążliwości (m.in. hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, w tym odoru) i nie kolidujące z funkcją podstawową terenu określoną w Studium,
 - we wszystkich terenach dopuszcza się wprowadzanie zalesień z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń dla poszczególnych kategorii terenów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się przeznaczenie na cele nieleśne gruntów nie posiadających klasyfikacji Ls w ewidencji gruntów - preferowane przeznaczenie terenów umożliwiające pełnienie funkcji przyrodniczych.

2. W zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów:

- we wszystkich terenach dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami Studium, wprowadzanie ograniczeń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych mających na celu zachowanie jednorodności danego układu przestrzennego oraz ochrony przyrody, środowiska naturalnego i krajobrazu,
- podane parametry i wskaźniki urbanistyczne są traktowane jako graniczne wytyczne; lokalizacja zabudowy w konkretnych warunkach musi spełniać przede wszystkim ustalenia prawa, odnoszące się do: minimalnych odległości od granic działek sąsiednich, komunikacji, elementów uzbrojenia infrastruktury technicznej i innych uwarunkowań,
- określone wskaźniki i parametry podlegają uszczegółowieniu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do regulacji wynikających z przepisów odrębnych. Studium dopuszcza tolerancję dla określonych w planie miejscowym parametrów i wskaźników maksymalnie o +/- 5 punktów procentowych dla wskaźników określonych w procentach oraz dla wskaźnika intensywności zabudowy i maksymalnie o +/- 10% w przypadku pozostałych wskaźników i parametrów - nie dotyczy to zaostrzenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym zasada ta obowiązuje w przypadkach uzasadnionych np. szczególnymi uwarunkowaniami wynikającymi z: istniejącego zainwestowania lub położenia nieruchomości, konfiguracji terenu, realizacji celu publicznego itp.
- określone wskaźniki i parametry (maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego, maksymalna wysokość zabudowy, wskaźniki miejsc parkingowych) nie dotyczą usług publicznych, dla których na etapie sporządzania planów miejscowych wskaźniki te mogą zostać określone stosownie do potrzeb;

- w przypadku, gdy wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w obowiązujących planach miejscowych są inne, niż wskazane w Studium, dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach dopuszcza się ich utrzymanie na poziomie określonym w tych planach, z możliwością ustalenia korekty o nie więcej niż 10% określonej wartości jednak wyłącznie w celu umożliwienia dostosowania obiektów dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- dla terenów, w których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w Studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ustalać je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej gminy.

3. W zakresie wyznaczonych stref i obiektów:

- dopuszcza się wyznaczenie poszczególnych stref dodatkowo w innej lokalizacji w sytuacji ujawnienia na etapie sporządzania planu miejscowego występowania nie ujętych w Studium elementów ograniczających poszczególnych kategorii,
- dopuszcza się, na etapie opracowania planów miejscowych, dostosowanie granic poszczególnych stref i terenów ustalonych w Studium do zmian w przepisach odrębnych, w sytuacji, gdy sporządzany plan miejscowy będzie zawierać dane aktualne na dzień jego sporządzania (inne niż w niniejszym dokumencie Studium), ale zgodne z danymi zawartymi w obowiązujących na dzień sporządzania planu dokumentach,
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami Studium, uściślenie na etapie opracowania planów miejscowych przebiegu granic stref konserwatorskich wynikające m.in. ze skali opracowań, różnic pomiędzy podkładami mapowymi oraz ich indywidualnych charakterów a także aktualizację spisu obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych (w trybie określonym w przepisach odrębnych, bez konieczności zmiany Studium),
- dopuszcza się dostosowanie do określonych przez właściwy organ nadzoru konserwatorskiego zasad kształtowania zabudowy ustalonych dla obiektów, obszarów oraz otoczenia zabytków wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków.

4. W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- układ komunikacyjny wskazany na rysunku Studium ma orientacyjny przebieg i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego; o szczegółowej lokalizacji i technicznych rozwiązaniach projektowych dróg oraz ścieżek rowerowych stanowić będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w ramach którego możliwa jest korekta przebiegu poszczególnych dróg, ich klas a także uzupełnienie układu komunikacyjnego lub rezygnacja z poszczególnych jego elementów. W przypadku zmiany przebiegu trasy komunikacyjnej na etapie planu miejscowego w korytarzu przebiegu drogi należy przyjąć przeznaczenie terenów sąsiednich.
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami Studium, ustalenie w planach miejscowych alternatywnych w stosunku do ustaleń niniejszego Studium zasad dostępności komunikacyjnej drogi wojewódzkiej oraz zasad obsługi komunikacyjnej terenów przylegających do tej drogi pod warunkiem zgodności z określonymi w niniejszym Studium celami rozwoju oraz z wymogami przepisów odrębnych,
- dopuszcza się wytyczenie i przeprowadzenie nowych szlaków pieszych, rowerowych, tras historycznych, kulturowych i innych (także wzdłuż szlaków komunikacyjnych) nie wyznaczonych na rysunku Studium,
- przedstawione na rysunku Studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury może określić plan miejscowy, w ramach którego możliwa jest korekta przebiegu poszczególnych sieci

i lokalizacji urządzeń a także uzupełnienie lub rezygnacja z poszczególnych elementów. Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być ponadto realizowane w każdym z przeznaczeń określonych w Studium pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,

- plan nie będzie naruszał zapisów Studium po zmianie przebiegu lub lokalizacji urządzeń albo ich eliminacji wynikającej z aktualizacji danych powstałych w czasie obowiązywania Studium,
- plan miejscowy nie będzie naruszać ustaleń Studium w sytuacji, gdy przedstawione w Studium strefy techniczne, kontrolowane, ochrony od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych, zmian obowiązujących lub w związku ze zmianą ich przebiegu, zmianą lokalizacji urządzeń, w tym modernizacją na kablowe, podziemne lub ich likwidacją.

Uznaje się, że przez przywoływane w tekście ustaleń Studium „obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego” należy rozumieć plany miejscowe obowiązujące na dzień wejścia w życie niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

21 UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Studium nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, natomiast jako podstawowy dokument dla koordynacji działań samorządu lokalnego, winno uwzględniać potrzeby społeczności lokalnej, koordynować przyszłe prace planistyczne i zapewniać spójność planów miejscowych, poprzez określenie różnorodnych uwarunkowań oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia Studium są wiążące dla sporządzanych na jego podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian.

Celem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skała jest ustalenie optymalnych i racjonalnych kierunków rozwoju gminy, uwzględniających stan ładu przestrzennego, zasady jego ochrony i zasady zrównoważonego rozwoju. Szczególny nacisk położono na kontynuację kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych, dla zapewnienia równowagi pomiędzy rozwojem nowych terenów mieszkaniowych a wyjątkowymi w skali kraju walorami przyrodniczo-krajobrazowymi.

Opracowanie Studium oparto na założeniu, że ustalenia muszą uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełen zakres i formę Studium określoną w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium ma na celu zaktualizowanie obowiązujących zasad w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy Skała, zgodnie z nowymi regulacjami prawnymi, a także aktualnymi potrzebami samorządu i lokalnej społeczności. Rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skała wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych, zdiagnozowanych w tomie I Studium zatytułowanym „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.

Uwzględniono również stan prawny wynikający z obowiązujących przepisów, w szczególności wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawową zasadą dla kierunków zmian struktury funkcjonalnej było równoważenie funkcji na całym obszarze gminy i wyznaczenie wielofunkcyjnych obszarów przeznaczeń, w granicach których

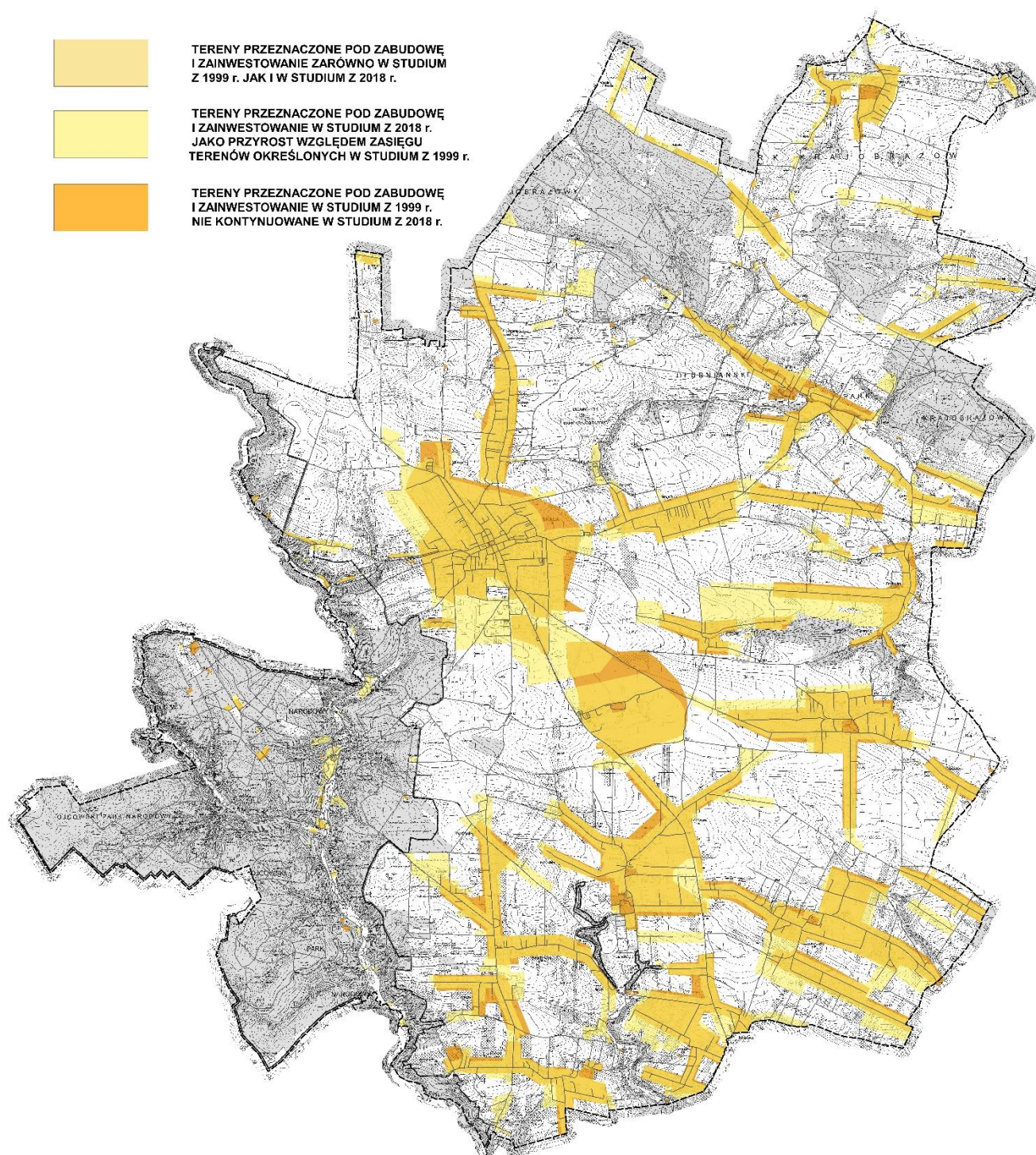
dopuszczono określone kategorie przeznaczenia terenu. Obszary przeznaczone pod zabudowę w dużej mierze stanowią tereny zainwestowane oraz tereny bezpośrednio przylegające do terenów zainwestowanych, w których możliwe będą przekształcenia strukturalne. W określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania przy usprawnieniu funkcjonowania układów urbanistycznych oraz do stworzenia warunków dla sukcesywnej eliminacji lokalnie niekorzystnych przejawów tego zagospodarowania, w szczególności w środowisku przyrodniczym i w krajobrazie.

W rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych przyjęto podstawową zasadę unikania rozpraszania zabudowy poza ukształtowane skupione zespoły osadnicze. Dalszy rozwój przestrzenny osadnictwa polegać ma głównie na dopełnieniu istniejących terenów zabudowanych lub na wyznaczeniu terenów bezpośrednio przylegających do granic układów osadniczych. Zasięg poszczególnych terenów został określony na bazie istniejącego zainwestowania, obowiązujących dokumentów planistycznych oraz zgodnie z predyspozycjami rozwoju terenu do zabudowy i zagospodarowania o wskazanym charakterze.

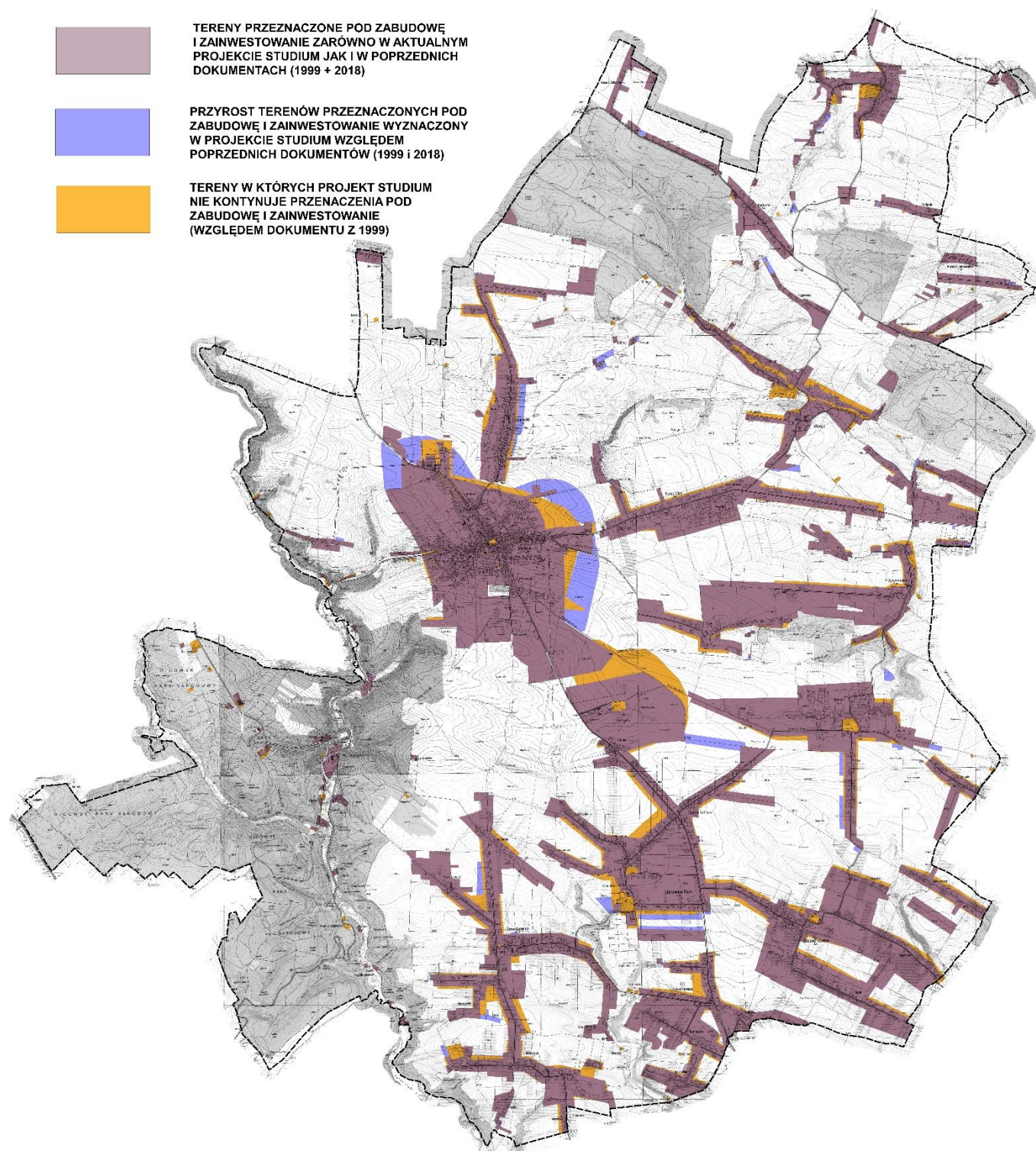
Pierwotny dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skala, przyjęty uchwałą Nr XVII/116/99 Rady Miejskiej w Skale z dnia 21 grudnia 1999 roku zastąpiony został uchwałą Rady Miejskiej w Skale nr LIII/414/18 z dnia 25 września 2018r w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skala. Jednak w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie sygn. akt II SA/Kr 912/20 z dnia 25 lutego 2021r stwierdzono niezgodność z prawem w/w uchwały przywracając tym samym stan sprzed jego uchwalenia.

Sporządzony obecnie projekt studium kontynuuje co do zasady założenia dokumentu przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Skale nr LIII/414/18 z dnia 25 września 2018r, w tym w szczególności w zakresie ustaleń, które w procedurze planistycznej uzyskały aprobatę organów i instytucji opiniujących i uzgadniających. Wyeliminowano jednocześnie wskazane w wyroku wady prawne.

Na poniższych schematach pokazano zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie w dokumencie studium z 2018 r. względem studium z 1999r. a także przyrost terenów w ramach prac nad niniejszym studium.



Ryc. 4 Zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie w edycji studium z roku 1999 i z roku 2018.
Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 5 Przyrost terenów przeznaczonych pod zabudowę w projekcie studium względem ubiegłych edycji studium
Źródło: Opracowanie własne

Łącznie w stosunku do zasięgu terenów budowlanych z dokumentu przyjętego w roku 1999 przyrost wynosi ok 534 ha jednak w stosunku do studium, które uchwalone zostało w 2018 r. już jedynie ok. 163 ha. Są to tereny, w których wskazano różne funkcje mieszkalne i usługowe w związku ze złożonymi w procedurze wnioskami (ok. 1300).

W gminie Skała zdiagnozowano silną presję na rozwój nowych terenów mieszkaniowych w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego a przyjęte w Studium rozwiązania mają na celu ograniczenie konfliktów przestrzennych poprzez minimalizację zjawiska rozpraszania zabudowy i nadmiernego zbliżania się terenów osadniczych do granic Ojcowskiego Parku Narodowego a także poprzez dążenie do zachowania korytaryzy ekologicznych w postaci otwartych terenów rolnych, łąkowych, zieleni śródpolnej i leśnych a także otulin biologicznych cieków.

W granicach wskazanych w Studium kategorii funkcjonalnych określono wytyczne w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla każdego z obszarów został ustalony katalog podstawowych i uzupełniających funkcji z równoczesnym ustaleniem dopuszczalności działań w ich granicach, przekładających się docelowo na ustalenia planów miejscowych. Równocześnie określono także wytyczne w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów do zastosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wskazano też na konieczność uwzględnienia w planach miejscowych wymagań i ograniczeń wynikających między innymi z położenia terenów w obszarach objętych ochroną przyrodniczą, przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, położenia w obrębie pasów izolujących od terenów cmentarzy, stref ochrony konserwatorskiej oraz innych wynikających z istniejących uwarunkowań występujących na terenie gminy Skała.

Dla poprawy warunków i bezpieczeństwa ruchu samochodowego oraz usprawnienia powiązań komunikacyjnych gminy (zewnętrznych i wewnętrznych) określono odpowiednie klasy techniczne ważniejszych dróg.

W zakresie elementów infrastruktury technicznej założono pełny standard wyposażenia terenów zainwestowanych w zakresie infrastruktury technicznej. Ustalono również szereg działań z zakresu modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Dla zachowania walorów przyrodniczych i kulturowych wskazano istniejące oraz postulowane do objęcia ochroną obiekty i tereny a przy projektowaniu nowych elementów zagospodarowania uwzględniono występowanie cennych pod względem przyrodniczym obiektów i obszarów, aby w możliwie najmniejszym stopniu naruszyć wartościowe elementy środowiska przyrodniczego.

Należy podkreślić, że realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniem kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju.