

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
i gminy Wieliczka – obszar A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po stwierdzeniu braku naruszenia niniejszą uchwałą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka, przyjętego uchwałą Nr XV/181/2008 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 4 marca 2008 r. z późniejszymi jego zmianami, Rada Miejska w Wieliczce uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010 r., z późniejszymi zmianami.
2. Zmiana planu dotyczy terenów wskazanych w uchwale Nr L/736/2023 Rady Miejskiej Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A.
3. Zakres zmiany planu dotyczy części tekstowej, bez żadnych zmian w części graficznej planu.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Wieliczce, niebędące ustaleniami planu:
 - a) o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 1,
 - b) o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, uchwalonym uchwałą Nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010 r., z późniejszymi zmianami, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – 1 miejsce na 1 mieszkanie, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW – 1,5 miejsca na 1 mieszkanie; miejsca parkingowe lokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW należy realizować na ogólnodostępnych parkingach lub w garażach, z zastrzeżeniem nie wliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach,”

2) w § 24 ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) łączna powierzchnia zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 40% wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania; w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW łączna powierzchnia zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 50% wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania; ograniczenie to nie obejmuje zabudowy usługowej wolnostojącej realizowanej na odrębnej działce;”

3) w § 24 ust. 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 60% a w terenie 2MW nie może przekroczyć 75%; w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 50% z zastrzeżeniem uwzględnienia wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0 oraz wskaźnika powierzchni zabudowy, rozumianego jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji, max 30 %;”

4) w § 24 ust. 5 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego, nie może być niższy niż 40% a w terenie 2MW nie może być niższy niż 25% a w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW nie może być niższy niż 50%;”

5) w § 24 ust. 5 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) dla terenów MW obowiązuje minimalny wskaźnik miejsc postojowych 1 mp. na mieszkanie, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW – 1,5 miejsca na 1 mieszkanie; miejsca parkingowe lokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW należy realizować na ogólnodostępnych parkingach lub w garażach, z zastrzeżeniem nie wliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach;”

6) w § 24 ust. 5 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach wielorodzinnych nie może przekraczać 5 kondygnacji a w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW nie może przekraczać 3 kondygnacji;”

7) w § 24 ust. 5 pkt 8 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) 18m dla budynków wielorodzinnych o dachu dwuspadowym lub wielospadowym, a w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW 13m dla budynków wielorodzinnych o dachu dwuspadowym lub wielospadowym i 11m dla budynków wielorodzinnych o dachu płaskim;”

8) w § 24 ust. 5 pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45°, w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych;”

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wieliczka.

§ 4.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wieliczce
z dnia 2024 r.

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wieliczce
z dnia**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka - obszar „A”**

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od **31 maja** do **1 lipca 2024 r.**

Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem **16 lipca 2024 r.**

Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka **Zarządzeniem Nr 215/2024 z dnia 6 sierpnia 2024 r.** rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), dotyczy uwag nieuwzględnionych (numeracja uwag - kolumna 2 - zgodnie z wykazem uwag stanowiącym załącznik do Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka).

W zakresie uwag objętych załącznikiem Rada Miejska w Wieliczce postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	NR UWA GI	DATA WPLYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO albo NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ	OZNACZENIA OBSZARU, KTÓREGO DOTYCZY UWAGA (nr działki ew., nazwę i nr obr. ewid., nazwę ulicy, nazwę miejscowości)	ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
					BURMISTRZA MIASTA I GMINY WIELICZKA	RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	59.	16.07.2024 r.	[...]	dz. nr 111, obręb 2 Wieliczka	Burmistrz Miasta i Gminy	Uwaga zostaje	<u>Uwaga dotyczy:</u> - odstąpienia od planowanej zmiany § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret

1.					<p>Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p>	<p>pierwsze planu miejscowego polegającej na istotnym zwiększeniu minimalnego wskaźnika parkingowego przewidzianego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, ewentualnie o jego ustalenie na poziomie 1,2 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie,</p> <p>- odstąpienia od projektowanego wprowadzenia w § 15 ust.1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego dodatkowego zastrzeżenia, że nie wlicza się do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach,</p> <p>- odstąpienia od projektowanego wprowadzenia w § 15 ust.1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego dodatkowego zastrzeżenia, że miejsca postojowe w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW należy realizować na ogólnodostępnych parkingach lub w garażach,</p> <p>- odstąpienia od przewidzianej zmiany § 24 ust.5 pkt 2 planu miejscowego dotyczącej istotnej modyfikacji zasad zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, które polegają na wprowadzeniu nie przewidzianego dotychczas w obowiązującym planie miejscowym wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni zabudowy, ewentualnie o ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,9 oraz wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie nie mniejszym niż 40%.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.</p>
----	--	--	--	--	--	---	--

						<p>z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>
60.	16.07.2024 r.	[...]	dz. nr 244/9, obręb 2 Wieliczka	<p>Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p>	<p><u>Uwaga dotyczy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - odstąpienia od planowanej zmiany planu miejscowego, która w sposób znaczący zwiększa ilość minimalną miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, - odstąpienia od projektowanego wprowadzenia zapisu, iż nie wlicza się do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach, - odstąpienie od projektowanego wprowadzenia zastrzeżenia, że miejsca postojowe w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW trzeba realizować na

2.						<p>ogólnodostępnych parkingach lub w garażach,</p> <p>- odstąpienie od przewidzianej zmiany § 24 ust.5 pkt 2 planu miejscowego dotyczącej istotnej modyfikacji zasad zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, które polegają na wprowadzeniu nie przewidzianego dotychczas w obowiązującym planie miejscowym wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni zabudowy, ewentualnie o ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,9 oraz wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie nie mniejszym niż 40% co zmniejsza możliwości inwestycyjne na działce ale nie skokowo,</p> <p>- odstąpienia od przewidywanej zmiany § 24 ust.5 pkt 7 planu miejscowego dotyczącej istotnej modyfikacji zasad zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, które polegają na zmianie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w budynkach wielorodzinnych z 5 do 3.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu</p>
----	--	--	--	--	--	--

						publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.
3.	61.	16.07.2024 r.	[...]	dz. nr 244/9, obręb 2 Wieliczka	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce Uwaga dotyczy: - odstąpienia od planowanej zmiany planu miejscowego, która w sposób znaczący zwiększa ilość minimalną miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, - odstąpienia od projektowanego wprowadzenia zapisu, iż nie wlicza się do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach, - odstąpienia od projektowanego wprowadzenia zastrzeżenia, że miejsca postojowe w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW trzeba realizować na ogólnodostępnych parkingach lub w garażach, - odstąpienia od przewidzianej zmiany § 24 ust.5 pkt 2 planu miejscowego dotyczącej istotnej modyfikacji zasad zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, które polegają na wprowadzeniu nie przewidzianego dotychczas w obowiązującym planie miejscowym wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni zabudowy, ewentualnie o ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,9 oraz wskaźnika

						<p>powierzchni zabudowy na poziomie nie mniejszym niż 40% co zmniejsza możliwości inwestycyjne na działce ale nie skokowo,</p> <p>- odstąpienia od przewidywanej zmiany § 24 ust.5 pkt 7 planu miejscowego dotyczącej istotnej modyfikacji zasad zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, które polegają na zmianie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w budynkach wielorodzinnych.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność</p>
--	--	--	--	--	--	---

						zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.
4.	63.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p> <p>Uwaga dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenia dla zabudowy wielorodzinnej 4 kondygnacji naziemnych, - ustalenia dla zabudowy wielorodzinnej wysokości 12 m z dachem płaskim, 15 m z dachem skośnym, - wliczania miejsc postojowych w garażach podziemnych do bilansu. <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p>

						<p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>
5.	66.	16.07.2042 r.	[...]	dz. nr 147	<p>Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p> <p>Uwaga dotyczy: dokładnego przemyślenia skutków proponowanych zmian oraz zastanowienia się nad możliwością dostosowania regulacji tak, aby były bardziej zrównoważone i uwzględniały realne potrzeby inwestorów. Proponowane zmiany mają potencjalnie drastyczny wpływ na wartość wskazanej w uwadze nieruchomości. Szczególnie zmiany dotyczące terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Takie obszary powinny stanowić rdzeń rozwoju miasta, zapewniając nowe mieszkania dla przyszłych pokoleń oraz wspierając tworzenie nowoczesnych osiedli. Niestety, proponowane zmiany zdają się być nieproporcjonalne i niekorzystne dla właścicieli działek przeznaczonych pod tego typu zabudowę. W kontekście zabudowy wielorodzinnej, ograniczenie do trzech kondygnacji oraz brak wliczania miejsc postojowych w garażach podziemnych do ogólnego wskaźnika zabudowy stanowi znaczne utrudnienie. Na terenach jednorodzinnych można planować nawet cztery kondygnacje, a możliwość umieszczenia miejsc postojowych w garażach podziemnych jest integralną częścią wskaźnika zabudowy. Aktualne propozycje, z wskaźnikiem 1 do 1,5 dla miejsc postojowych sprawiają że planowana inwestycja staje się nierealistyczna a wartość nieruchomości gwałtownie spada. Dodatkowo uwzględniając różnice w przepisach dotyczących odległości od okien w przypadku zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, obawy co do kierunku w jakim zmierza plan zagospodarowania przestrzennego są uzasadnione. Proponowane zmiany zdają się wprowadzać zamęt w jednolitym podejściu do przepisów, co wpływa na elastyczność planowania inwestycji.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia</p>

						<p>zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p> <p>Sposób realizacji inwestycji związanych z budową budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, w tym lokalizacja miejsc postojowych, muszą uwzględniać obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych. Tym samym nie można się zgodzić ze stwierdzeniem, że procedowana zmiana wprowadzi zamęt w jednolitym podejściu do przepisów. Projekt zmiany planu nie ma wpływu na zakres i jakość przepisów odrębnych, a wynikające z nich ograniczenia, które mogą mieć wpływ na sposób zagospodarowania, w tym ograniczenia powierzchni zabudowy.</p>
--	--	--	--	--	--	---

6.	67.	16.07.2042 r.	[...]	dz. nr 202	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wielicze	<p><u>Uwaga dotyczy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego szerzenia dezinformacji mającej na celu wprowadzenie mieszkańców w błąd (uzasadnienie pkt 2 „Podstawa prawna i merytoryczna”), - zmiany projektu poprzez usunięcie zapisu: „z zastrzeżeniem nie wliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach. <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że w procedowanej zmianie projektu planu nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego. <i>„Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.”</i> (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka.</p> <p><i>„Zgodnie z koncepcją władztwa planistycznego, mającą umocowanie w art. 4 u.p.z.p., organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia.”</i>(Wyrok WSA z 2 lipca 2020 r., II SA/Wa 280/20).</p> <p>Zmiana planu procedowana była w zgodności ze społecznym oczekiwaniem odnoszącym się do zmiany ustaleń obowiązującego planu, w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.</p> <p><i>„Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu</i></p>
----	-----	---------------	-------	------------	--	--	---

						<p><i>z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.”(wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. sygn. II OSK 2677/20).</i></p> <p>Powyższe wskazuje, iż wprowadzana/zmieniana regulacja: jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, tj. ograniczenia intensyfikacji zabudowy, jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana a także pozostaje w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.</p>
7.	68.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	<p>Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p> <p><u>Uwaga dotyczy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego szerszenia dezinformacji mającej na celu wprowadzenie mieszkańców w błąd (uzasadnienie pkt 2. „Podstawa prawna i merytoryczna”), - zmiany projektu poprzez usunięcie zapisu: „z zastrzeżeniem niewliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach”. <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że w procedowanej zmianie projektu planu nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</p>

						<p>nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka.</p> <p><i>„Zgodnie z koncepcją władztwa planistycznego, mającą umocowanie w art. 4 u.p.z.p., organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia.”</i>(Wyrok WSA z 2 lipca 2020 r., II SA/Wa 280/20).</p> <p>Zmiana planu procedowana była w zgodności ze społecznym oczekiwaniem odnoszącym się do zmiany ustaleń obowiązującego planu, w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy</p> <p>i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.</p> <p><i>„Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.”</i>(wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. syg II OSK 2677/20).</p> <p>Powyższe wskazuje, iż wprowadzana zmieniana regulacja: jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, tj. ograniczenia intensyfikacji zabudowy, jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana a także pozostaje w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na</p>
--	--	--	--	--	--	--

							obywatela.
8.	69.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>proponowanych zmian oraz ich potencjalnych skutków to jest:</p> <p>1.Brak obowiązku budowy parkingów podziemnych a wręcz zachęcanie do budowy parkingów naziemnych spowoduje że inwestorzy będą preferować tańsze rozwiązania takie jak budowa parkingów naziemnych. Uzasadnienie w pkt A.I-9 jest sprzeczne z potrzebami interesu publicznego, które powinny skłaniać do budowy miejsc parkingowych w podziemiu pod budynkiem, a nie miejsc naziemnych przed budynkami, co ogranicza przestrzeń zieloną. Przestrzeń przed budynkiem jest publiczna więc błędnie jest kształtowana przez garaże naziemne i kosztem garaży podziemnych bezpośrednio pod budynkiem.</p> <p>2. Ujęte w pkt A. I-6 walory ekonomiczne przestrzeni nie są w pełni wykorzystane. Plan w pkt A.I-7 narusza prawo własności poprzez niewyważone i nieproporcjonalne ograniczenia prawa własności, nakładając na inwestora obowiązek budowania parkingów głównie jako ogólnodostępnych, a nie przypisanych do każdego mieszkania. Uzasadnienie w pkt A.II nie ma odbicia w faktach, ponieważ nie wyważono interesu publicznego i prywatnego, uwzględniając wnioski, uwagi oraz analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przedstawione podczas dyskusji publicznej w dniu 12 czerwca 2024 roku.</p> <p>3.Uzasadnienie w pkt B.2 „Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne w tym na budżet Gminy” wprowadza w błąd mieszkańców, opinię publiczną oraz radnych którzy powinni mieć pełną wiedzę o utracie przyszłych dochodów, podaną liczbowo po zrobieniu szacunku utraconej powierzchni użytkowej mieszkań po wejściu w życie proponowanych zmian w planie. Liczby są podstawą zrobienia analizy ekonomicznej której brakuje nawet w formie szacunkowej.</p> <p>4.Dołączenia do projektu analizy ekonomicznej, w której zostanie podana liczba utraconej powierzchni użytkowej nie wybudowanych mieszkań po zmianie liczby kondygnacji przez deweloperów, w celu oszacowania wielkości odszkodowań po przemnożeniu rynkowej ceny średniej. Powinna być publiczna wiedza o wielkości odszkodowań, zanim radni oddadzą pod głosowanie uchwałę.</p> <p>5.Dołączenia opinii rzeczoznawcy (ograniczenie budownictwa</p>

						<p>wielorodzinnej do budynków składających się z trzech kondygnacji jest sprzeczne z interesem publicznym aktualnych i przyszłych mieszkańców, które znacząco zwiększa wpływy do budżetu z podatków od nieruchomości oraz VAT od zwiększonego handlu detalicznego związanego ze wzrostem populacji).</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p>Procedura sporządzania zgodnie z obowiązującymi przepisami nie nakłada obowiązku sporządzenia opinii rzeczoznawcy. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Zmiana parametrów odnoszących się do wysokości budynków oraz powierzchni zabudowy może spowodować konieczność wypłaty wysokich odszkodowań. Obniżenie parametrów związanych z wysokością budynków mieszkalnych oraz powierzchnią zabudowy ostatecznie wpłynie na zmniejszenie projektowanej powierzchni użytkowej, która w przypadku budynków wielorodzinnych stanowiła by przychód po sprzedaży dla właścicieli gruntów. Szacunki związane z prognozą odszkodowań oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p>
9.	70.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p><u>Uwaga dotyczy:</u> naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego wprowadzenia mieszkańców błąd: 1. Projekt nie jest przejrzysty z powodu oszacowania maksymalnej ilości wybudowanych m² powierzchni użytkowej mieszkań przed zmianą (5 kondygnacji) oraz po zmianie (do 3 kondygnacji). Brak obowiązku budowy parkingów podziemnych dodatkowo spowoduje, że inwestorzy będą preferować tańsze rozwiązanie, t.j. budowę parkingów naziemnych. Uzasadnienie w pkt A.I-9 jest sprzeczne z potrzebami interesu publicznego, który zakłada budowę miejsc parkingowych w podziemiu pod budynkiem, a nie garaży naziemnych przed budynkami, co zasłania widok i ogranicza przestrzeń zieloną. Przestrzeń przed budynkiem jest publiczna, więc nie powinna być zabudowana garażami naziemnymi kosztem garaży podziemnych bezpośrednio pod budynkiem. Jest to ze szkodą</p>

						<p>dla nowych mieszkańców w planowanych do budowy budynkach wielorodzinnych osiedla Bogucice.</p> <p>W związku z tym ujęte w punkcie A. I-6 walory ekonomiczne przestrzeni nie są wykorzystane w pełni. Plan w pkt A.I-7 narusza prawo własności poprzez nałożenie niewyważonych i nieproporcjonalnych ograniczeń na inwestorów, zmuszając ich do budowy parkingów ogólnodostępnych zamiast przypisanych do każdego mieszkania. Uzasadnienie A.II nie znajduje odzwierciedlenia w faktach, ponieważ nie uwzględniono interesu publicznego i prywatnego w kontekście wniosków, uwag oraz analiz ekonomicznych środowiskowych i społecznych przedstawionych podczas dyskusji publicznej w dniu 12 czerwca 2024 roku.</p> <p>2.Uzasadnienie w B.2 „Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne w tym na budżet Gminy” wprowadza w błąd mieszkańców, opinię publiczną oraz radnych którzy powinni mieć pełną wiedzę o utracie przyszłych dochodów, podaną liczbowo po oszacowaniu utraconej powierzchni użytkowej mieszkań po wejściu w życie proponowanych zmian w planie. Liczby są podstawą analizy ekonomicznej, której brakuje nawet w szczątkowej formie.</p> <p>3.Dołączenia do projektu analizy ekonomicznej, w której zostanie podana liczba utraconej powierzchni użytkowej niewybudowanych mieszkań po zmianie o 2 kondygnacje przez deweloperów, w celu oszacowania wielkości odszkodowania po przemnożeniu przez średnią cenę rynkową. Radni powinni posiadać pełną wiedzę o wielkości odszkodowań przed głosowaniem nad uchwałą.</p> <p>4.Dołączenia opinii rzeczoznawcy (ograniczenie budownictwa wielorodzinnej do budynków składających się z trzech kondygnacji jest sprzeczne z interesem publicznym aktualnych i przyszłych mieszkańców, które znacząco zwiększa wpływy do budżetu z podatków od nieruchomości oraz VAT od zwiększonego handlu detalicznego związanego ze wzrostem populacji).</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia</p>
--	--	--	--	--	--	---

					<p>9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p> <p>Procedura sporządzania zgodnie z obowiązującymi przepisami nie nakłada obowiązku sporządzenia opinii rzeczoznawcy. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Zmiana parametrów</p>
--	--	--	--	--	---

						odnoszących się do wysokości budynków oraz powierzchni zabudowy może spowodować konieczność wypłaty wysokich odszkodowań. Obniżenie parametrów związanych z wysokością budynków mieszkalnych oraz powierzchnią zabudowy ostatecznie wpłynie na zmniejszenie projektowanej powierzchni użytkowej, która w przypadku budynków wielorodzinnych stanowiła by przychód po sprzedaży dla właścicieli gruntów. Szacunki związane z prognozą odszkodowań oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.
10.	71.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p> <p>Uwaga dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego szzerzenia dezinformacji mającej na celu wprowadzenie mieszkańców w błąd (uzasadnienie pkt 2. „Podstawa prawna i merytoryczna”), - zmiany projektu poprzez usunięcie zapisu: „z zastrzeżeniem niewliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach”. <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że w procedowanej zmianie projektu planu nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka.</p> <p>„Zgodnie z koncepcją władztwa planistycznego, mającą umocowanie w art. 4 u.p.z.p., organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo</p>

							<p><i>planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia.”(Wyrok WSA z 2 lipca 2020 r., II SA/Wa 280/20).</i></p> <p>Zmiana planu procedowana była w zgodności ze społecznym oczekiwaniem odnoszącym się do zmiany ustaleń obowiązującego planu, w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.</p> <p><i>„Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.”(wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. sygn II OSK 2677/20).</i></p> <p>Powyższe wskazuje, iż wprowadzana zmieniana regulacja: jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, tj. ograniczenia intensyfikacji zabudowy, jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana a także pozostaje w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.</p>
11.	72.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w pkt 1,2,3 i 5	Uwaga w pkt 1,2,3 i 5 zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską	<p><u>Uwaga dotyczy:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego szerzenia dezinformacji mającej na celu wprowadzenie mieszkańców w błąd, 2) niewliczania parkingów podziemnych do bilansu, 3) zwiększenia intensywności zabudowy aby można było

						<p>w Wieliczce</p> <p>osiągnąć poziom jak w zabudowie jednorodzinnej 1,3, 4) wyrażenia zgody na dachy płaskie, 5) dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej do 12 m wysokości i 4 kondygnacji.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że w procedowanej zmianie projektu planu nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka.</p> <p>„Zgodnie z koncepcją władztwa planistycznego, mającą umocowanie w art. 4 u.p.z.p., organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia.”(Wyrok WSA z 2 lipca 2020 r., II SA/Wa 280/20).</p> <p>Zmiana planu procedowana była w zgodności ze społecznym oczekiwaniem odnoszącym się do zmiany ustaleń obowiązującego planu, w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.</p> <p>„Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to,</p>
--	--	--	--	--	--	--

						<p>że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.”(wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. syg II OSK 2677/20).</p> <p>Powyższe wskazuje, iż wprowadzana zmieniana regulacja: jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, tj. ograniczenia intensyfikacji zabudowy, jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana a także pozostaje w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.</p> <p>Zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia</p>
--	--	--	--	--	--	--

						<p>dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>
12.	73.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	<p>Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p> <p>Uwaga dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego wprowadzania mieszkańców w błąd (uzasadnienie pkt 2. „Podstawa prawna i merytoryczna”), - zmiany projektu poprzez usunięcie zapisu: „z zastrzeżeniem nie wliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach”. <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że w procedowanej zmianie projektu planu nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka.</p> <p>„Zgodnie z koncepcją władztwa planistycznego, mającą umocowanie w art. 4 u.p.z.p., organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia.” (Wyrok WSA z 2 lipca 2020 r., II SA/Wa 280/20).</p> <p>Zmiana planu procedowana była w zgodności ze społecznym</p>

						<p>oczekiwaniem odnoszącym się do zmiany ustaleń obowiązującego planu, w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.</p> <p>„Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.”(wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. sygn II OSK 2677/20).</p> <p>Powyższe wskazuje, iż wprowadzana zmieniana regulacja: jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, tj. ograniczenia intensyfikacji zabudowy, jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana a także pozostaje w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.</p>
74.	16.07.2042 r.	[...]	dz. nr 197/10	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p>Uwaga dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego wprowadzania mieszkańców w błąd (uzasadnienie pkt 2. „Podstawa prawna i merytoryczna”), - zmiany projektu poprzez usunięcie zapisu: „z zastrzeżeniem niewliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach”. <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że w procedowanej zmianie projektu planu nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa</p>

13.						<p><i>planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</i></p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka.</p> <p><i>„Zgodnie z koncepcją władztwa planistycznego, mającą umocowanie w art. 4 u.p.z.p., organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia.”(Wyrok WSA z 2 lipca 2020 r., II SA/Wa 280/20).</i></p> <p>Zmiana planu procedowana była w zgodności ze społecznym oczekiwaniem odnoszącym się do zmiany ustaleń obowiązującego planu, w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.</p> <p><i>„Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzyganie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie</i></p>
-----	--	--	--	--	--	---

							<p><i>prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.</i>”(wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. sygn. II OSK 2677/20).</p> <p>Powyższe wskazuje, iż wprowadzana zmieniana regulacja: jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, tj. ograniczenia intensyfikacji zabudowy, jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana a także pozostaje w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.</p>
14.	75.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p><u>Uwaga dotyczy:</u></p> <p>proponowanych zmian oraz ich potencjalnych skutków to jest:</p> <p>1.Brak obowiązku budowy parkingów podziemnych i preferowanie parkingów naziemnych doprowadzi do tego że inwestorzy zrezygnują z budowy podziemi na rzecz tańszego rozwiązania, jakim są parkingi naziemne. Uzasadnienie w pkt A.I-9 nie odpowiada potrzebom interesu publicznego, który powinien wspierać budowę miejsc parkingowych pod budynkami a nie przed nimi, co ogranicza przestrzeń zieloną. Przestrzeń przed budynkami jest publiczna i nie powinna być zabudowywane ona naziemnymi garażami kosztem garaży podziemnych.</p> <p>2.Ujęte w pkt A. I-6 walory ekonomiczne przestrzeni nie są w pełni wykorzystane. Plan w pkt A.I-7 narusza prawo własności przez niewspółmierne ograniczenia prawa własności, nakładając na inwestora obowiązek budowy parkingów głównie jako ogólnodostępnych, a nie przypisanych do każdego mieszkania. Uzasadnienie w pkt A.II nie odzwierciedla faktów, ponieważ nie zrównoważono interesu publicznego i prywatnego, uwzględniając wnioski, uwagi oraz analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przedstawione podczas dyskusji publicznej w dniu 12 czerwca 2024 roku.</p> <p>3.Uzasadnienie w pkt B.2 „Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy” jest mylące dla mieszkańców, opinii publicznej oraz radnych, którzy powinni mieć pełną wiedzę o utracie przyszłych dochodów, przedstawioną liczbowo po przeprowadzeniu szacunku utraconej powierzchni użytkowej mieszkań po wejściu w życie proponowanych zmian w planie. Liczby są podstawą rzetelnej analizy ekonomicznej której brakuje nawet w formie szacunkowej.</p>

						<p>4. Dołączenia do projektu analizy ekonomicznej, w której zostanie podana liczba utraconej powierzchni użytkowej niewybudowanych mieszkań po redukcji liczby kondygnacji przez deweloperów, w celu oszacowania wielkości odszkodowań po przemnożeniu rynkowej ceny średniej. Powinna być publiczna wiedza o wielkości odszkodowań, zanim radni przystąpią do głosowania nad uchwałą.</p> <p>5. Dołączenia opinii rzeczoznawcy (ograniczenie budownictwa wielorodzinnej do budynków składających się z trzech kondygnacji jest sprzeczne z interesem publicznym aktualnych i przyszłych mieszkańców, które znacząco zwiększa wpływy do budżetu z podatków od nieruchomości oraz VAT od zwiększonego handlu detalicznego związanego ze wzrostem populacji).</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej</p>
--	--	--	--	--	--	---

						<p>powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p> <p>Procedura sporządzania zgodnie z obowiązującymi przepisami nie nakłada obowiązku sporządzenia opinii rzeczoznawcy. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Zmiana parametrów odnoszących się do wysokości budynków oraz powierzchni zabudowy może spowodować konieczność wypłaty wysokich odszkodowań. Obniżenie parametrów związanych z wysokością budynków mieszkalnych oraz powierzchnią zabudowy ostatecznie wpłynie na zmniejszenie projektowanej powierzchni użytkowej, która w przypadku budynków wielorodzinnych stanowiła by przychód po sprzedaży dla właścicieli gruntów. Szacunki związane z prognozą odszkodowań oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p>
76.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego wprowadzania mieszkańców błąd:</p> <p>1. Zmniejszenie walorów ekonomicznych i zwiększenie kosztów publicznych. Wprowadzone zmiany w pkt. A.I-6 dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni nie wykorzystują jej potencjału w pełni. Plan, zgodnie z pkt A.I-7, narusza prawo własności poprzez nałożenie nieproporcjonalnych ograniczeń na inwestorów, zmuszając ich</p>

15.						<p>do budowy parkingów ogólnodostępnych zamiast przypisanych do mieszkań. Taka regulacja nie uwzględnia wniosków i analiz przedstawionych podczas dyskusji publicznej 12 czerwca 2024 roku.</p> <p>2.Brak obowiązku budowy parkingów podziemnych. Brak obowiązku budowy parkingów podziemnych oraz zachęcanie do tworzenia naziemnych miejsc parkingowych spowoduje, że inwestorzy zrezygnują z droższych garaży podziemnych na rzecz tańszych naziemnych. To prowadzi do ograniczenia przestrzeni zielonych wokół budynków oraz niekorzystnie wpływa na estetykę i funkcjonalność przestrzeni publicznej. Przestrzeń przed budynkami powinna być przeznaczona na tereny zielone, a nie parkingi naziemne, co jest bardziej zgodne z interesem publicznym.</p> <p>3.Sprzeczność z interesem publicznym i prywatnym. Uzasadnienie A.II nie odzwierciedla faktów, ponieważ nie uwzględnia równowagi między interesem publicznym a prywatnym. Największa liczba miejsc parkingowych powinna znajdować się pod ziemią, co pozostawia więcej zielonej przestrzeni naziemnej wolnej od ruchu samochodowego. Takie rozwiązanie jest korzystne zarówno dla mieszkańców, jak i dla miasta, ponieważ pozwala na bardziej efektywne zarządzanie przestrzenią i zwiększa wpływy z podatków od nieruchomości.</p> <p>4.Wprowadzenie radnych błęd. Uzasadnienie B.2 dotyczące wpływu projektu na finanse publiczne jest mylące i niepełne. Radni powinni mieć pełną wiedzę na temat utraty przyszłych dochodów przed głosowaniem nad uchwałą. Brak jest dokładnej analizy ekonomicznej utraconej powierzchni użytkowej mieszkań, co może prowadzić do błędnych decyzji i strat finansowych dla miasta.</p> <p>5.Potencjalne odszkodowania i koszty. Zmiany w planie mogą prowadzić do znacznych odszkodowań dla właścicieli działek, których wartość spadnie, oraz do konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę w związku z budową parkingów ogólnodostępnych. Obniżenie parametrów budynku wpłynie do zmniejszenia powierzchni użytkowej, co również obniży przyszłe dochody z podatków.</p> <p>6.Wnosi się o dołączenie do projektu analizy ekonomicznej, która uwzględni utraconą powierzchnię użytkową oraz oszacuje wielkość potencjalnych odszkodowań. Konieczne</p>
-----	--	--	--	--	--	--

						<p>jest także dołączenie opinii rzeczoznawcy, aby radni mogli podjąć świadomą decyzję.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p> <p>Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu</p>
--	--	--	--	--	--	---

						<p>miejscowego. Sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Zmiana parametrów odnoszących się do wysokości budynków oraz powierzchni zabudowy może spowodować konieczność wypłaty wysokich odszkodowań. Obniżenie parametrów związanych z wysokością budynków mieszkalnych oraz powierzchnią zabudowy ostatecznie wpłynie na zmniejszenie projektowanej powierzchni użytkowej, która w przypadku budynków wielorodzinnych stanowiła by przychód po sprzedaży dla właścicieli gruntów. Szacunki związane z prognozą odszkodowań oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego.</p> <p>Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej. Powyższe wnioski, związane z indywidualną oceną odnoszącą się do roszczeń odszkodowawczych, zasadne są również w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów miejscowych, które ustalają wskaźniki na poziomie minimalnym lub maksymalnym. Tak ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu nie nakazują realizacji budynków o zdefiniowanym gabarycie, co oznacza, iż wysokość czy ich powierzchnia będzie zróżnicowana. Tym samym w odniesieniu do obowiązujących zapisów planów konieczna jest indywidualna ocena, ewentualnej faktycznej utraty wartości lub ograniczenia użytkowania.</p> <p>Roszczenia w zakresie procedowanych zmian, zgodnych z celem przystąpienia do sporządzania zmiany planu, mogą być dochodzone na drodze postępowania sądowego. Na zgłaszającym żądanie ciążyć będzie obowiązek wykazania przesłanek powstania szkody. Ustalenie okoliczności następować będzie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego, który nie jest możliwy do oszacowania na etapie procedury sporządzania zmiany planu, przez Organ ją sporządzający.</p> <p>Na czym polega szkoda rzeczowista wskazywał w swoich wyrokach Sąd Najwyższy. W wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14 wskazał Sąd Najwyższy, że:</p>
--	--	--	--	--	--	--

						<p>„użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. pojęcie "rzeczywista szkoda" obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem". W orzeczeniu z 12 października 2007 r. V CSK 230/07 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „z art. 36 ust. 1 pkt 1 PrZagospPrzestrzU wynika, że roszczenie przysługuje właścicielowi nieruchomości i że odszkodowanie przysługuje tylko za szkodę rzeczywiście poniesioną przez niego w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Wykładnia literalna tego przepisu wskazuje więc wyraźnie, że uprawnionym jest osoba będąca właścicielem nieruchomości, a nie jej części. Odszkodowanie ma zaś dotyczyć rzeczywiście poniesionej przez właściciela szkody. Oznacza to, że chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu się wartości nieruchomości lub która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Przykładowo właściciel poczynił już nakłady na część nieruchomości, których nie może odzyskać, gdyż zmieniło się jej przeznaczenie. Nie jest natomiast wykluczone, że w razie ewentualnego podziału nieruchomości i zbycia tej jej części, która straciła na wartości na skutek zmiany planu, właścicielowi będzie przysługiwało roszczenie z art. 36 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to jednak szkoda hipotetyczna i dlatego nie może być objęta dyspozycją art. 36 ust. 1 pkt 1 PrZagospPrzestrzU</p>
77.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p>Uwaga dotyczy: wprowadzonych proponowanych zmian: 1.Brak obowiązku budowy parkingów podziemnych. Brak wymogu budowy parkingów podziemnych oraz zachęcanie do budowy naziemnych miejsc parkingowych może prowadzić do rezygnacji inwestorów z budowy podziemnych garaży na rzecz tańszych, ale mniej estetycznych i funkcjonalnych rozwiązań. Zwiększenie powierzchni zielonej i estetyka przestrzeni publicznej powinny być priorytetem przy kształtowaniu urbanistyki. 2.Sprzeczność z interesem publicznym. Uzasadnienie dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wpływu</p>

16.						<p>na prawo własności nie odzwierciedla w pełni potrzeb interesu publicznego. Konieczne jest uwzględnienie równowagi między interesem publicznym a prywatnym oraz analizy ekonomicznej, aby podejmowane decyzje były pełnowartościowe i służyły rozwojowi miasta.</p> <p>3.Wprowadzenie radnych w błąd. Brak szczegółowej analizy finansowej i ekonomicznej wpływu zmiany planu na budżet gminy może prowadzić do nieprzemyślanych decyzji. Konieczne jest dokładne oszacowanie utraconych dochodów z podatków oraz potencjalnych kosztów związanych z odszkodowaniami.</p> <p>4.Potencjalne konsekwencje prawne i finansowe. Zmiany w wysokości budynków oraz parametrach zabudowy mogą prowadzić do konieczności wypłaty wysokich odszkodowań dla właścicieli nieruchomości. Należy uwzględnić również koszty związane z ewentualnymi sporami sądowymi oraz wykupem terenów pod przyszłe parkingi ogólnodostępne.</p> <p>5.Analiza ekonomiczna i rzeczoznawca. Wnosi się o dołączenie do projektu szczegółowej analizy ekonomicznej oraz opinii rzeczoznawcy. Pełne informacje na temat finansowych konsekwencji zmian planistycznych są niezbędne do podejmowania mądrych decyzji i zabezpieczenia interesów gminy oraz jej mieszkańców.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych</p>
-----	--	--	--	--	--	---

						<p>regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p> <p>Procedura sporządzania zgodnie z obowiązującymi przepisami nie nakłada obowiązku sporządzenia opinii rzeczoznawcy. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Zmiana parametrów odnoszących się do wysokości budynków oraz powierzchni zabudowy może spowodować konieczność wypłaty wysokich odszkodowań. Obniżenie parametrów związanych z wysokością budynków mieszkalnych oraz powierzchnią zabudowy ostatecznie wpłynie na zmniejszenie projektowanej powierzchni użytkowej, która w przypadku budynków wielorodzinnych stanowiła by przychód po sprzedaży dla właścicieli gruntów. Szacunki związane z prognozą odszkodowań oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p>
--	--	--	--	--	--	--

17.	78.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu dz. nr 197/10	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>1) naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego wprowadzania mieszkańców w błąd uzasadnienie pkt 2. „Podstawa prawna i merytoryczna”),</p> <p>2) modyfikacji projektu poprzez usunięcie zapisu: „z zastrzeżeniem nie wliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach”.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że w procedowanej zmianie projektu planu nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka.</p> <p>„Zgodnie z koncepcją władztwa planistycznego, mającą umocowanie w art. 4 u.p.z.p., organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia.” (Wyrok WSA z 2 lipca 2020 r., II SA/Wa 280/20).</p> <p>Zmiana planu procedowana była w zgodności ze społecznym oczekiwaniem odnoszącym się do zmiany ustaleń obowiązującego planu, w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.</p> <p>„Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są</p>
-----	-----	---------------	-------	-----------------------------------	--	--	---

						<p><i>stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.”(wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. syg II OSK 2677/20).</i></p> <p>Powyższe wskazuje, iż wprowadzana zmieniana regulacja: jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, tj. ograniczenia intensyfikacji zabudowy, jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana a także pozostaje w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.</p>	
18.	79.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu dz. nr 198/11	<p>Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p>	<p><u>Uwaga dotyczy:</u></p> <p>1) naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego wprowadzania mieszkańców w błąd (uzasadnienie pkt 2. „Podstawa prawna i merytoryczna”),</p> <p>2) modyfikacji projektu poprzez usunięcie zapisu: „z zastrzeżeniem nie wliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach”.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że w procedowanej zmianie projektu planu nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka.</p>

						<p>„Zgodnie z koncepcją władztwa planistycznego, mającą umocowanie w art. 4 u.p.z.p., organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia.”(Wyrok WSA z 2 lipca 2020 r., II SA/Wa 280/20).</p> <p>Zmiana planu procedowana była w zgodności ze społecznym oczekiwaniem odnoszącym się do zmiany ustaleń obowiązującego planu, w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy</p> <p>i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.</p> <p>„Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.”(wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. sygn II OSK 2677/20).</p> <p>Powyższe wskazuje, iż wprowadzana zmieniana regulacja: jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, tj. ograniczenia intensyfikacji zabudowy, jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana a także pozostaje w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.</p>
80.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany	Burmistrz	Uwaga	<u>Uwaga dotyczy:</u>

19.				planu dz. nr 196/2	Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p>1) obaw co do betonizacji Wieliczki poprzez koncepcję umożliwiania wyższych budynków w zabudowie jednorodzinnej; dąży się do zrównoważonego i estetycznego rozwoju miasta dlatego różnice w wysokościach budynków na terenach jednorodzinnych i wielorodzinnych mogą zaburzyć tę równowagę;</p> <p>2) deweloperzy powinni być zobowiązani dostosować infrastrukturę dojazdową media i systemy odprowadzania wody opadowej do swoich inwestycji; współczesne projekty powinny uwzględniać rozwój miasta w sposób zrównoważony i dostosowane do otoczenia. Wprowadzając takie regulacje, zamiast narzucania standardowych projektów, można by stworzyć warunki dla rozwoju, który sprzyja zarówno mieszkańcom, jak i deweloperom.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej</p>
-----	--	--	--	-----------------------	---	--	--

						powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.
20.	81.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu dz. nr 196/2	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce Uwaga dotyczy: 1)zwrócenia uwagi na istotne różnice w warunkach zabudowy pomiędzy terenami wielorodzinnymi a jednorodznymi co może wprowadzać nierównowagę w planowanym rozwoju; 2)obecnie proponuje się, aby budynki na obszarach wielorodzinnych miały maksymalnie 3 kondygnacje, w przeciwieństwie do terenów jednorodzinnych gdzie dopuszcza się 4 kondygnacje. Ponadto, ograniczenie powierzchni zabudowy na obszarach wielorodzinnych wydaje się być mniejsze niż w przypadku terenów jednorodzinnych. Ta różnica w warunkach zabudowy może skutkować ograniczeniem potencjału inwestycyjnego na obszarach, które mają być przeznaczone na budownictwo dla nowego pokolenia; 3)niepokój budzi zapis wyłączający miejsca parkingowe w garażach podziemnych z ogólnego wskaźnika. Taki unikatowy zapis w Polsce może prowadzić do niepożądanych skutków, takich jak powstawanie parkingów naziemnych, co może zwiększyć prawdopodobieństwo zalewania działek sąsiednich. Mając świadomość praktyk deweloperów, istnieje ryzyko niezgodności między zaprezentowanym projektem a jego rzeczywistą implementacją. Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy

						<p>z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>
21.	82.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu dz. nr 196/2	<p>Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p> <p>Uwaga dotyczy: wyrażenie obaw dotyczących proponowanych zmian zagospodarowaniu przestrzennym, które mogą prowadzić do istotnych konsekwencji dla obszarów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne. Zaproponowane regulacje, ograniczając możliwość budowy mieszkań na terenach wielorodzinnych w porównaniu z terenami jednorodziennymi, mogą skutkować istotnym zmniejszeniem potencjału rozwojowego ojcowizny. Taka różnica w dostępie do możliwości budowlanych jest niesprawiedliwa i może negatywnie wpłynąć na równowagę w rozwoju lokalnej społeczności. Wnosi się o dostosowanie proponowanych zmian tak, aby uwzględniały potrzeby rozwoju terenów wielorodzinnych zwłaszcza w kontekście zapewnienia odpowiedniej ilości mieszkań.</p>

						<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>
83.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu dz. nr 196/2	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p>Uwaga dotyczy: obszarów przewidzianych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Zaproponowane regulacje, nakładając ograniczenia dotyczące liczby kondygnacji i powierzchni zabudowy na tego typu tereny, mogą wprowadzić nierównowagę w rozwoju urbanistycznym. W praktyce oznacza to konieczność budowy niższych</p>

22.						<p>budynków na obszarach wielorodzinnych, co jest zgodne z zasadami planowania przestrzennego. Jednak, istnieje wyważona obawa dotycząca istotnej dysproporcji pomiędzy budownictwem wielorodzinnym a jednorodzinnym zwłaszcza jeśli chodzi o liczbę kondygnacji. Zapis o nie uwzględnianiu miejsc parkingowych w garażach podziemnych w ogólnym wskaźniku jest również problematyczny, zdając sobie sprawę z potencjalnych konsekwencji takiego podejścia. Taka regulacja może prowadzić do powstawania parkingu naziemnego oraz zwiększyć ryzyko zalewania działek sąsiednich. Ponadto unikalność zapisu dotyczącego miejsc parkingowych w Polsce może prowadzić do niepożądanych praktyk ze strony developerów. Apeluje się o rozważenie korekty w zakresie liczby kondygnacji oraz zapisu dotyczącego miejsc parkingowych.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej</p>
-----	--	--	--	--	--	--

						<p>powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>
23.	84.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu dz. nr 196/2	<p>Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p> <p>Uwaga dotyczy: obszarów przewidzianych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Zaproponowane regulacje, nakładając ograniczenia dotyczące liczby kondygnacji i powierzchni zabudowy na tego typu tereny, mogą wprowadzić nierównowagę w rozwoju urbanistycznym.</p> <p>W praktyce oznacza to konieczność budowy niższych budynków na obszarach wielorodzinnych, co jest zgodne z zasadami planowania przestrzennego. Jednak, istnieje wyważona obawa dotycząca istotnej dysproporcji pomiędzy budownictwem wielorodzinnym a jednorodzinnym zwłaszcza jeśli chodzi o liczbę kondygnacji. Zapis o nie uwzględnianiu miejsc parkingowych w garażach podziemnych w ogólnym wskaźniku jest również problematyczny, zdając sobie sprawę z potencjalnych konsekwencji takiego podejścia. Taka regulacja może prowadzić do powstawania parkingów naziemnego oraz zwiększyć ryzyko zalewania działek sąsiednich. Ponadto unikalność zapisu dotyczącego miejsc parkingowych w Polsce może prowadzić do niepożądanych praktyk ze strony developerów. Apeluje się o rozważenie korekty w zakresie liczby kondygnacji oraz zapisu dotyczącego miejsc parkingowych.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy</p>

						z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.
24.	85.	16.07.2042 r.	[...]	Obszar zmiany planu	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce Uwaga dotyczy: wyrażenie obaw dotyczących proponowanych zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, które mogą nieproporcjonalnie wpłynąć na obszary przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne. Proponowane regulacje, ograniczając możliwość budowy mieszkań na obszarach wielorodzinnych w porównaniu do terenów jednorodzinnych, spowodują znaczne ograniczenia potencjału rozwojowego ojcowizny. Taka asymetria w dostępie do możliwości budowlanych jest niesprawiedliwa i może negatywnie wpłynąć na równowagę rozwoju społeczności lokalnej. Wzywa się do ponownego rozważenia skutków tych zmian i ewentualnej modyfikacji regulacji w taki sposób aby uwzględniały potrzeby rozwoju obszarów wielorodzinnych. Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres

						<p>procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>
86.	16.07.2024 r.	Green Home Investment Chominiec Sp. k-a	dz. nr 148, 145/1, 154/6,	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p>Uwaga dotyczy:</p> <p>- odstąpienia od planowanej zmiany § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego polegającej na istotnym zwiększeniu minimalnego wskaźnika parkingowego przewidzianego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, ewentualnie o jego ustalenie na poziomie 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,</p>

25.						<p>- odstąpienia od projektowanego wprowadzenia w § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego dodatkowego zastrzeżenia, że nie wlicza się do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach,</p> <p>- odstąpienia od projektowanego wprowadzenia w § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego dodatkowego zastrzeżenia, że miejsca postojowe w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW należy realizować na ogólnodostępnych parkingach lub w garażach,</p> <p>- odstąpienia od przewidzianej zmiany § 24 ust.5 pkt 2 planu miejscowego dotyczącej istotnej modyfikacji zasad zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, które polegają na wprowadzeniu nie przewidzianego dotychczas w obowiązującym planie miejscowym wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni zabudowy, ewentualnie o ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,9 oraz wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie nie mniejszym niż 40%.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego</p>
-----	--	--	--	--	--	---

						<p>planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>
87.	16.07.2024 r.	MB DEVELOPMENT SP.Z O.O.	dz. nr 197/8, 197/9, 198/9, 198/12, 144/1, 154/5, 154/6, 157/4, 157/5, 157/6, 156/6	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce	<p>Uwaga dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - odstąpienia od planowanej zmiany § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego polegającej na istotnym zwiększeniu minimalnego wskaźnika parkingowego przewidzianego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, ewentualnie o jego ustalenie na poziomie 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, - odstąpienia od projektowanego wprowadzenia w § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego dodatkowego zastrzeżenia, że nie wlicza się do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach, - odstąpienia od projektowanego wprowadzenia w § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego dodatkowego zastrzeżenia, że miejsca postojowe w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW należy realizować na ogólnodostępnych parkingach lub w garażach,

26.						<p>- odstąpienia od przewidzianej zmiany § 24 ust.5 pkt 2 planu miejscowego dotyczącej istotnej modyfikacji zasad zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, które polegają na wprowadzeniu nie przewidzianego dotychczas w obowiązującym planie miejscowym wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni zabudowy, ewentualnie o ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,9 oraz wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie nie mniejszym niż 40%.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p>
-----	--	--	--	--	--	---

						Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.
27.	88.	16.07.2024 r.	Green Home Investment 2 Sp. k-a	dz. nr 154/1, 156/4, 157/1	Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p> <p>Uwaga dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - odstąpienia od planowanej zmiany § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego polegającej na istotnym zwiększeniu minimalnego wskaźnika parkingowego przewidzianego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, ewentualnie o jego ustalenie na poziomie 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, - odstąpienia od projektowanego wprowadzenia w § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego dodatkowego zastrzeżenia, że nie wlicza się do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach, - odstąpienia od projektowanego wprowadzenia w § 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze planu miejscowego dodatkowego zastrzeżenia, że miejsca postojowe w terenach oznaczonych symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW należy realizować na ogólnodostępnych parkingach lub w garażach, - odstąpienia od przewidzianej zmiany § 24 ust.5 pkt 2 planu miejscowego dotyczącej istotnej modyfikacji zasad zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW, które polegają na wprowadzeniu nie przewidzianego dotychczas w obowiązującym planie miejscowym wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni zabudowy, ewentualnie o ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,9 oraz wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie nie mniejszym niż 40%. <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny</p>

						<p>z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p>	
28.	89.	<p>Data nadania pisma 16.07.2024 r.</p> <p>Data wpływu 17.07.2024 r.</p>	[...]		<p>Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p>	<p><u>Uwaga dotyczy:</u></p> <p>1.Braku zachowania przejrzystości projektu z powodu oszacowania maksymalnej ilości wybudowanych m² powierzchni użytkowej mieszkań przed zmianą: 5 kondygnacji oraz po zmianie do 3 kondygnacji. Brak obowiązku budowy parkingów podziemnych dodatkowo spowoduje, odstąpienie inwestorów od budowy podziemia na rzecz tańszego rozwiązania t.j. budowy na powietrznych parkingów naziemnych.</p>

						<p>Uzasadnienie pkt A.I-9 jest sprzeczny z potrzebami interesu publicznego budowy miejsc parkingowych w podziemiu pod budynkiem, a nie garaży naziemnych przed budynkami zasłaniającymi im widok i ograniczającymi przestrzeń zieloną. Przestrzeń przed budynkiem jest publiczna, więc błędnie jest kształtowana przez garaże naziemne kosztem garaży podziemnych bezpośrednio pod budynkiem czy nawet większą powierzchnią ze szkodą dla nowych mieszkańców w planowanych do budowy budynków wielorodzinnych osiedla Bogucie.</p> <p>W związku z tym ujęte w pkt. A. I-6 walory ekonomiczne przestrzeni nie są wykorzystane w pełni. Plan pkt A.I-7 narusza prawo własności poprzez niewyważone i nieproporcjonalne ograniczenia prawa własności nakładając na inwestora budowanie parkingów głównie jako ogólnodostępnych, a nie przypisanych do każdego mieszkania.</p> <p>Uzasadnienie A.II nie ma odbicia we faktach, jako że nie wyważono interesu publicznego i interesu prywatnego w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przedstawionych w czasie dyskusji publicznej w dniu 12 czerwca 2024 roku.</p> <p>2.Uzasadnienie w B.2 Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne w tym na budżet Gminy jest wprowadzające w błąd mieszkańców, opinię publiczną oraz radnych, którzy winni mieć pełną wiedzę utraty przyszłych dochodów podaną liczbowo po zrobieniu szacunku utraconej powierzchni użytkowej mieszkań po wejściu w życie proponowanych zmian w planie. Liczby są podstawą zrobienia analizy ekonomicznej, której brakuje nawet szacunkowej.</p> <p>3.Dołączenia do projektu analizy ekonomicznej, w której zostanie podana liczba utraconej powierzchni użytkowej niewybudowanych mieszkań po zmianie o dwie kondygnacje przez deweloperów w celu oszacowania wielkości odszkodowania po przemnożeniu rynkową ceny średniej. Winna być publiczna wiedza o wielkości odszkodowań zanim radni oddadzą pod głosowanie uchwałę.</p> <p>4.Dołączenia opinii rzeczoznawcy (ograniczenie budownictwa wielorodzinnej do budynków składających się z trzech kondygnacji jest sprzeczne z interesem publicznym aktualnych i przyszłych mieszkańców, które znacząco zwiększa wpływy do budżetu z podatków od nieruchomości oraz VAT od</p>
--	--	--	--	--	--	--

						<p>zwiększonego handlu detalicznego związanego ze wzrostem populacji).</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że zakres procedowanej zmiany planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr L/736/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.</p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1, Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.</p> <p>Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy zgodność zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.</p> <p>Procedura sporządzania zgodnie z obowiązującymi przepisami nie nakłada obowiązku sporządzenia opinii rzeczoznawcy. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu</p>
--	--	--	--	--	--	---

						<p>i zagospodarowaniu przestrzennym, w procedurze planistycznej uwzględniono skutki finansowe uchwalenia zmiany planu miejscowego. Sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Wykazały one, iż ze względu na przedmiot zmiany planu nie prognozuje się kosztów z tytułu wykupu i odszkodowań. Zmiana parametrów odnoszących się do wysokości budynków oraz powierzchni zabudowy może spowodować konieczność wypłaty wysokich odszkodowań. Obniżenie parametrów związanych z wysokością budynków mieszkalnych oraz powierzchnią zabudowy ostatecznie wpłynie na zmniejszenie projektowanej powierzchni użytkowej, która w przypadku budynków wielorodzinnych stanowiła by przychód po sprzedaży dla właścicieli gruntów. Szacunki związane z prognozą odszkodowań oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego. Faktyczna ocena ograniczenia korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, o czym mowa w art. 36 ust. 1, następować będzie indywidualnie w sytuacji dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.</p>
29.	90.	<p>Data nadania pisma 16.07.2024 r.</p> <p>Data wpływu 17.07.2024 r.</p>	[...]	Obszar zmiany planu	<p>Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi</p>	<p>Uwaga zostaje nieuwzględniona przez Radę Miejską w Wieliczce</p> <p>Uwaga dotyczy: 1) naruszenia władztwa planistycznego oraz celowego szerzenia dezinformacji mającej na celu wprowadzanie mieszkańców w błąd (uzasadnienie pkt 2. „Podstawa prawna i merytoryczna”), 2) zmiany projektu poprzez usunięcie zapisu: „z zastrzeżeniem nie wliczania do wskaźników parkingowych miejsc w garażach podziemnych w budynkach”.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnia się, że w procedowanej zmianie projektu planu nie nastąpiło nadużycie władztwa planistycznego. „Z przekroczeniem granic władztwa planistycznego gminy mamy do czynienia jedynie wtedy, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego.” (Wyrok NSA z 6 lutego 2015 r., II OSK 2233/13).</p> <p>Ustalenia projektu planu nie są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zgodnie z wymogami art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków</p>

						<p>zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka.</p> <p><i>„Zgodnie z koncepcją władztwa planistycznego, mającą umocowanie w art. 4 u.p.z.p., organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia.”</i>(Wyrok WSA z 2 lipca 2020 r., II SA/Wa 280/20).</p> <p>Zmiana planu procedowana była w zgodności ze społecznym oczekiwaniem odnoszącym się do zmiany ustaleń obowiązującego planu, w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy</p> <p>i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.</p> <p><i>„Z powyższych reguł ustawowych i konstytucyjnych wynika, że organy gminy wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.”</i>(wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2022 r. syg II OSK 2677/20).</p> <p>Powyższe wskazuje, iż wprowadzana zmieniana regulacja: jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, tj. ograniczenia intensyfikacji zabudowy, jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana a także pozostaje w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wieliczce
z dnia 2024 r.

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wieliczce
z dnia**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Stwierdza się, że ustalenia zmiany planu nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Tym samym brak jest podstaw do podejmowania rozstrzygnięcia *o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych*, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wieliczce
z dnia 2024 r.
Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wieliczce

z dnia 2024 r.

1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 3.11.2015 r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu następuje w takim trybie, w jakim jest plan sporządzany, stąd też wymóg uzasadnienia odnosi się także do „zmiany planu”. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu zmiany planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto w części wstępnej (pkt 2) uzasadnienie zawiera syntetyczne informacje o przesłankach i przedmiocie zmiany planu.

2.Podstawa prawna i merytoryczna planu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, ogólna charakterystyka przedmiotu zmiany planu, zgodność ze Studium.

Projekt zmiany planu sporządzany był w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, przystąpiono na podstawie uchwały Nr L/736/2023 Rady Miejskiej Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r.

Zmiana planu ma na celu wprowadzenie zmian, w poniższych paragrafach, przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka:

- 1)§ 15 ust. 1 pkt 6 lit. b tiret pierwsze, w zakresie wskaźników parkingowych;
- 2)§ 24 ust. 5 pkt 1, w zakresie procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania;
- 3)§ 24 ust. 5 pkt 2, w zakresie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania;
- 4)§ 24 ust. 5 pkt 3, w zakresie wskaźnika terenu biologicznie czynnego;
- 5)§ 24 ust. 5 pkt 5, w zakresie wskaźników parkingowych;
- 6)§ 24 ust. 5 pkt 7, w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji;
- 7)§ 24 ust. 5 pkt 8 lit. a, w zakresie wysokości budynków;
- 8)§ 24 ust. 5 pkt 10, w zakresie dopuszczenia realizacji budynków o dachu płaskim.

Obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW.

Spółecznym oczekiwaniem jest zmiana ustaleń obowiązującego planu w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW),w sposób obniżający intensywność i powierzchnię zabudowy ale także gabaryty obiektów.

Przeprowadzone analizy wykazały, że podjęta zmiana planu miejscowego nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, uchwalonego 4 marca 2008 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka, kierując się przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) – zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Państwowego Powiatowego Inspektora w Wieliczce z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko (SOOŚ) i uzgodnienia takie uzyskał od obydwu Organów.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna dla wyżej opisanej zmiany tekstowej planu obejmuje m.in. :

- Przygotowanie wniosku o odstąpienie od przeprowadzania SOOŚ,
- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu,
- Wykonanie analiz wstępnych,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do planu,
- Sporządzenie projektu zmiany planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu,
- Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem uwag,
- Przedłożenie projektu zmiany planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Małopolskiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art.1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)

CZEŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust.2 pkt 1)

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a) oraz

3) walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Sporządzony projekt zmiany planu nie narusza podstawowej zasady planistycznej – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ta zasada została wymieniona w §3 planu uchwalonego 10 listopada 2010 r., z późn. zm., jako cel planu i znalazła wyraz i uszczegółowienie w części tekstowej i graficznej tego planu i nie jest naruszona ustaleniami uchwały o zmianie planu.

Wszystkie ustalone w planie obowiązującym zasady mające znaczenie dla ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – jako wytyczne jego ochrony i kształtowania pozostają w mocy. Pozostają więc w mocy zapisy zawarte w §3 i §9 planu dot. określenia wymogów kształtowania struktury przestrzennej, w tym lokalizowania i kształtowania zabudowy stanowiącej uzupełnienie dotychczasowych terenów budowlanych oraz terenów pod zabudowę nowo wyznaczonych zgodnie z dyspozycjami Studium.

Jako nadal aktualne należy rozumieć zapisy zawarte w części tekstowej dotychczasowego planu – Rozdziale II i w Rozdziale III ustalającym szczegółowo przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, zasady rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej – które to układy (w szczególności układ komunikacyjny) stanowią ważny element ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze objętym planem i mają istotny wpływ na urbanistyczne rozwiązania obszarów.

Zakres przedmiotowej zmiany w zakresie ograniczonym do terenów 29MW, 30MW, 31MW, 32MW, 33MW nie wpłynie ujemnie na walory krajobrazowe.

Część rysunkowa planu nie ulega żadnym zmianom – co tym bardziej dowodzi, że zamierzona zmiana planu zachowuje rygory ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki, architektury i krajobrazu ustalone planem uchwalonym 10 listopada 2010 r., z późn. zm.

4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Zasady te zostały ustalone w planie obowiązującym, w Rozdziale II, w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeń określonych w §10 ustaleń planu, a także odpowiednio uwzględnione i skonkretyzowane w części rysunkowej i części tekstowej o przeznaczeniu terenów (Rozdział III).

Zmiana planu, dotycząca jego części tekstowej i to w bardzo ograniczonym zakresie – bez zmiany rysunku planu – nie zagraża więc obszarom rolniczym, leśnym i zieleni nieurządzonej (np. nadrzecznej), ciekom wodnym, terenom na których występują złoża kopalin, jak i nie narusza powiązań przyrodniczych przedstawionych w wyznaczonej planem strefie ekologicznej.

Bez zmian pozostają zasady zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych.

5) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Zmiana planu nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonych planem obowiązującym.

Zasady i warunki dotyczące ochrony obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w dokumentacji dotyczącej stanowisk archeologicznych oraz gminnej ewidencji zabytków, pozostają w formie niezmienniczej, ustalonej w dotychczasowych aktach planistycznych gminy Wieliczka w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Zmiana planu nie narusza wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także ochrony osób niepełnosprawnych – ustalonych planem obowiązującym.

Zmiana planu tych postanowień nie narusza. Sprawa ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi, mienia znalazła wyraz w innych postanowieniach projektu planu (Rozdział II), w szczególności: zapisach środowiskowych, np. o ochronie przed hałasem, promieniowaniem, sanitarnych dot. ochrony wód powierzchniowych, podziemnych, stref od cmentarza, w regulacjach dot. układów komunikacyjnych – ich szerokości, oddalenia zabudowy od drogi itp. – pozostają one bez zmian. Także i wymogi dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami są uwzględnione w planie poprzez nakaz (§12) kształtowania i dostępności terenów usługowych i rekreacyjno-wypoczynkowych z uwzględnieniem potrzeb tych osób – również i te zapisy pozostają jako obowiązujące.

7) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Walory ekonomiczne przestrzeni zostają wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie struktury przestrzennej gminy określonej w Studium.

8) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Plan obowiązujący uwzględniał prawo własności w zakresie nie naruszającym istoty tego prawa. Konieczne ograniczenia wprowadzone przez ten plan, dopuszczone ustawą, były wyważone i proporcjonalne. Należy podnieść, że ponieważ zakres zmian tego planu jest bardzo ograniczony i dotyczy wyłącznie pojedynczych elementów tekstowych, a nie obejmuje zmian w rysunku planu – to tym samym procedowana zmiana planu nie powoduje żadnych nowych ograniczeń w zakresie prawa własności w terenach objętych tą zmianą, z wyjątkiem ograniczenia wynikających z ustaleń zmiany planu.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Zmiana planu nie dotyczy potrzeb bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. W związku z tym pozostają w mocy ustalenia planu uchwalonego dotyczące potrzeb obronności kraju (np. układu komunikacyjnego, rozwiązań infrastrukturalnych itp.) uzgodnione przez organy właściwe w tych sprawach. Zmiana planu była natomiast przedłożona do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie i uzyskała stosowne uzgodnienia.

10) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Zmiana planu, o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia realizuje zgłaszane problemy społeczne, nie wywołując kolizji z potrzebami interesu publicznego, zwłaszcza, że zmiana nie dotyczy rysunku planu.

Obowiązujący plan uwzględnił potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej (rozdział II i III), jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenów, w tym zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, terenów sportu i rekreacji z terenami zieleni urządzonej, terenów turystyki oraz ustaleń dotyczących ścieżek rowerowych i ciągów pieszych. Ustalenia te zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi zgłaszanymi we wnioskach i uwagach w trakcie procedury tego planu. Sporządzony projekt zmiany planu nie narusza wyżej określonych potrzeb interesu publicznego.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).

Zmiana planu ze względu na swój ściśle określony przedmiot nie wprowadza żadnych zmian w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Rozwój infrastruktury technicznej w północnej części gminy Wieliczka obejmujący zasady przebudowy, rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej uwzględniono w Rozdziale II planu uchwalonego planu oraz odpowiednio w jego części graficznej.

12) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia zmiany planu jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Dokonane ogłoszenia (prasa, tablica ogłoszeń, strona internetowa Gminy, Biuletyn Informacji Publicznej) o przystąpieniu do zmiany planu zapewniały każdemu zainteresowanemu możliwość złożenia wniosku do zmiany planu w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Kolejną formą uczestnictwa była możliwość wnoszenia uwag w trakcie procedury wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej jaka została przeprowadzona w trakcie wyłożenia.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 31 maja do 1 lipca 2024 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 16 lipca 2024 r. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 215/2024 Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka z dnia 6 sierpnia 2024 r.

Projekt zmiany planu był stosownie do wymogów ustawowych udostępniony zainteresowanym w siedzibie Urzędu Gminy, a ponadto zamieszczony na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, co znacznie ułatwiło możliwość zapoznania się z wyłożonym dokumentem.

13) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).

Projekt zmiany planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności organ sporządzający zmianę planu ogłosił w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje oraz Biuletynie Informacji Publicznej o podjęciu przez Radę Miejską w Wieliczce uchwały Nr L/736/2023 Rady Miejskiej Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A. W okresie wyznaczonym przez Burmistrza złożono 420 wniosków, które zostały rozpatrzone.

W podobny sposób dokonano ogłoszenia o wyłożeniu projektu zmiany planu oraz o możliwości składania uwag i ich rozpatrzeniu w formie zarządzenia Burmistrza. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem 16 lipca 2024 r. Uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 215/2024 Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka z dnia 6 sierpnia 2024 r.

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).

Zmiana planu nie obejmuje (ze względu na ściśle określony zakres przedmiotowy zmiany planu) kwestii zaopatrzenia ludności w wodę. Niemniej należy zauważyć, że w planie miejscowym dla obszaru A, w rozdziale II uchwały o planie zawarte są ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci i urządzeń i z nowych sieci wodociągowych – co winno zabezpieczyć ilość wody na potrzeby ludności, przy założeniu zwiększenia zapotrzebowania w związku z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę. Odnośnie jakości wody plan zawiera ustalenia w §10 o ochronie wód, których prawidłowość (a więc stworzenie planem możliwych warunków dla ochrony jakości wody) potwierdza uzgodnienie projektu przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie oraz pozytywna opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieliczce. Zmiana planu nie narusza powyższych ustaleń, pozostają one nadal aktualne.

15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy).

Tereny projektu zmiany planu zlokalizowane są w rejonie gdzie brak jest zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy).

Tereny projektu zmiany planu zlokalizowane są w rejonie gdzie nie występują obszary predysponowane dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Tereny objęte projektem nie są też przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka do kształtowania ww przestrzeni.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy. Interes publiczny, ale także interesy prywatne przemawiają za dokonaniem zmiany planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4

(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Zgodnie z celem przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w projekcie nie wyznaczono terenów wskazanych pod zabudowę i zainwestowanie w rozumieniu w/w przepisu.

CZEŚĆ B

(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)

B.1. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 ustawy zostały przeprowadzone przez Gminę w roku 2016. Zostały one sfinalizowane poprzez podjęcie przez Radę Miejską w Wieliczce uchwały Nr XXVIII/340/2016 z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy. W uchwale tej stwierdzono konieczność aktualizacji studium uchwalonego w 4 marca 2008r., oraz aktualność planów miejscowych dla obszarów A, B i D. W odniesieniu do obszaru C uchwała stwierdziła, że nowy plan dla tego obszaru, uchwalony 27 października 2016 r. (ale jeszcze nie obowiązujący w dniu podejmowania uchwały Nr XXVIII/340/2016) odpowiada wymogom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na tej samej sesji (tj. w dniu 29.11.2016 r.) Rada Miejska w Wieliczce podjęła uchwałę Nr XXVIII/341/2016) w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka. Uchwała w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych nie wyklucza możliwości podejmowania zmian w planach miejscowych, np. takich jak obecnie sporządzona zmiana planu dla obszaru A. To jest uprawnienie ustawowe rady gminy, z którego Rada Miejska w Wieliczce skorzystała, przyjmując uchwałę Nr L/736/2023 Rady Miejskiej Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. o przystąpieniu do zmiany tego planu w zakresie zmiany określonych w uchwale. Sporządzony projekt zmiany tego planu, w tak niewielkim zakresie przedmiotowym nie stoi w sprzeczności z uchwałą w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych w obszarze gminy, jak też nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uchwalonego 4 marca 2008 r. (sprawa nienaruszania ustaleń Studium przez projekt niniejszej zmiany planu została przedstawiona w pkt. 2 uzasadnienia).

Zmiana planu nie obejmuje (ze względu na ściśle określony zakres przedmiotowy zmiany planu) kwestii uniwersalnego projektowania. Niemniej należy zauważyć, że w planie miejscowym dla obszaru A zawarte są ustalenia dotyczące uniwersalnego projektowania. Uwzględnione zostały poprzez ustalenia dotyczące kształtowania i dostępności terenów stanowiących przestrzeń publiczną, elementy komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej oraz rowerowej.

Zmiana planu nie narusza powyższych ustaleń, pozostają one nadal aktualne.

B.2. Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Realizacja uchwały Nr L/736/2023 Rady Miejskiej Wieliczce z dnia 9 marca 2023 r. ma na celu zmianę wyłącznie zapisów tekstowych, przede wszystkim ich uzupełnienia i doszczegółowienia - bez wprowadzania żadnych zmian w części graficznej planu.

Analiza pod kątem ewentualnych skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A wykazała, iż wprowadzane zmiany nie wykazują:

- konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej,
- zmian w poziomie pozostałych przychodów i kosztów.

Ze względu na zmiany zapisów planu obserwuje się wyłącznie zmiany w prognozowanym obniżonym przyroście podatku od nieruchomości.

Zmiana parametrów odnoszących się do wysokości budynków oraz powierzchni zabudowy może spowodować konieczność wypłaty wysokich odszkodowań. Obniżenie parametrów związanych z wysokością budynków mieszkalnych oraz powierzchnią zabudowy ostatecznie wpłynie na zmniejszenie projektowanej powierzchni użytkowej, która w przypadku budynków wielorodzinnych stanowiła by przychód po sprzedaży dla właścicieli gruntów.

C. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1 Rada Miejska podejmując uchwałę o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A, w celu zmiany dotychczasowych regulacji dotyczących kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy uwzględnieniu interesu publicznego i społecznego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka, ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie: wskaźników parkingowych, procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania, wskaźnika terenu biologicznie czynnego, ilości kondygnacji nadziemnych i wysokości budynków.

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka zawarte w rozdziale 5.1.1. pn. Obszary zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW, wskazują iż na etapie sporządzania planów miejscowych uszczegółowieniu mogą podlegać określone w studium standardy dotyczące zagospodarowania terenów MW, tj.: maksymalna liczba kondygnacji, wysokość zabudowy.

Ponadto w rozdziale 5. Rozwój podstawowych funkcji miasta i gminy Wieliczka, podrozdział 5.1. Zabudowa mieszkaniowa wskazano, iż: *”Przedstawione wielkości i wskaźniki wpływają na intensywność wykorzystania terenów i sposób ich zagospodarowania. Należy traktować je jako wytyczne do ustaleń dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określone parametry wielkościowe i wskaźniki mogą być korygowane na etapie opracowania planów miejscowych pod warunkiem, że nie naruszy to ładu przestrzennego.”*

Mając na uwadze powyższe stwierdzić można zgodności zmiany planu z określonymi w studium wskaźnikami zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności z przewagą zabudowy wielorodzinnej MW.

Podsumowanie:

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wymogami szczegółowo wymienionymi w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych.