

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1

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. 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LV/786/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 2 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1, 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „A”, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,67 ha.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, wykonana na mapie w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – informacja w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 3.

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:
 - 1) przepisy ogólne - zawarte w Rozdziale I;
 - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu – zawarte w Rozdziale II;
 - 3) przeznaczenie terenów, warunki i zasady zagospodarowania – ustalenia szczegółowe - zawarte w Rozdziale III;

- 4) przepisy końcowe - zawarte w Rozdziale IV.
3. Ustalenia planu zawarte w uchwale i w części graficznej obowiązują łącznie.
4. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 4.

Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia podstawowego:

- 1) **UZ – UE** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- 2) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka, ze zm.;
 - 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jest przedmiotem niniejszej uchwały;
 - 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznaczająca linię, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków, tj. budynki mogą być sytuowane w tej linii lub w głąb terenu;
 - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi, dla którego ustalono przeznaczenie stosując symbol i nazwę klasy przeznaczenia terenu;
 - 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
 - 7) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy niewyznaczone liniami rozgraniczającymi na części graficznej, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
 - 8) **błękitno - zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.
3. Teren objęty planem zlokalizowany jest w:
- 1) granicach obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;
 - 2) zasięgu wpływów poeksploatacyjnych (szkody pogórnice) – kategoria I ochrony terenu górniczego;
 - 3) w granicach byłego obszaru i terenu górniczego „Wieliczka” – cały obszar planu.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

§ 6.

1. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w Rozdziale III;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem organizacji placu budowy (wraz z elementami jego zagospodarowania) dla realizacji inwestycji zgodnych z ustaleniami planu,

b) stosowania na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych, takich jak: „siding” z tworzyw sztucznych, blacha falista i trapezowa oraz poliwęglany;

3) dopuszcza się:

a) realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w terenach oznaczonych symbolami **UZ-UE** i **ZN**; wysokość obiektów realizowanych w terenach **ZN** nie może być wyższa niż 4 m,

b) realizację dojazdów niewyznaczonych w terenie oznaczonym symbolem **UZ-UE**,

c) kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,

d) realizację w terenie oznaczonym symbolem **UZ-UE** budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, sportu oraz budynków biurowych.

2. Ustala się **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) nakaz:

a) zachowania zasady, aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska,

b) stosowania urządzeń oczyszczających w systemach odprowadzania wód opadowych i roztopowych,

c) utrzymania i rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz opadowych,

d) realizacji dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1 ha oraz innych szczelnych powierzchni, zgodnie przepisami odrębnymi - kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń lub w zależności od potrzeb separatory substancji ropopochodnych,

e) budowy oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi,

f) prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w gminie Wieliczka, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,

g) wykorzystania mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych w granicach działki lub usuwanie ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz:

a) indywidualnych rozwiązań w zakresie gromadzenia ścieków, tj. zbiorników wybieralnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do szczelnych zbiorników wybieralnych (szamb), z obowiązkiem podłączenia obiektów do kanalizacji bezpośrednio po jej realizacji,

b) wprowadzania zmian ukształtowania terenu, które skutkowałyby niekontrolowanym spływem wód opadowych w kierunku pasa drogowego i terenów mieszkaniowych;

3) dopuszcza się lokalizację błękitno - zielonej infrastruktury oraz urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;

4) na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny, wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu; dla faktycznie zagospodarowanych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:

a) tereny **UZ-UE**, w których znajdują się usługi oświaty i kultury – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) tereny **UZ-UE** w których znajdują się domy pomocy społecznej – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy pomocy społecznej.

3. W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) jako przestrzeń publiczną określa się teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczony symbolem **UZ-UE**;
 - 2) nakaz:
 - a) wyposażenia w urządzenia codziennej rekreacji i odpoczynku, z zachowaniem jednolitej kolorystyki skomponowanej z istniejącą lub projektowaną zielenią i otoczeniem,
 - b) kształtowania skwerów oraz pieszej dostępności terenu usługowego, ze szczególną dbałością o osoby ze szczególnymi potrzebami, w powiązaniu z terenami sąsiednimi,
 - c) uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez eliminowanie barier architektonicznych, poprzez różnicowania kolorystycznego i wymiarowego nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych i rowerowych, przestrzeni parkingowych, itd.);
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. a.
4. Tereny objęte planem położone są w całości w rejonie, gdzie nie występują:
- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin,
 - c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobra kultury współczesnej, z zastrzeżeniem ust. 5;
 - 3) rezerваты przyrody i ich otuliny, parki krajobrazowe i ich otuliny, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody.
5. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych, oznaczonych na części graficznej:
- 1) st. 24 (APZ 104-058/96), osada, epoka kamienia;
 - 2) st. 25 (APZ 104-058/103), ślad osadnictwa, epoka kamienia;
 - 3) wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 i 2, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące **szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości**:
- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek – 1000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
 - 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 20 m;
 - 4) ustalone parametry w pkt 1 – 3, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.
7. Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** nakaz uwzględnienia istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości.
8. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, ustala się dostępność komunikacyjną obszaru oraz powiązania zewnętrzne ul. Pułaskiego, stanowiącą zewnętrzny układ drogowy, zlokalizowaną poza granicami planu.
9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się**:
- 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz zmiany lokalizacji;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie i przebudowę nie wyznaczonych na załączniku graficznym podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla realizacji inwestycji zlokalizowanych na tym terenie;

- 3) w zakresie odległości hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych od budynków obowiązują przepisy odrębne w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych;
- 4) szczegółowe rozwiązania będą przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę następować będzie z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez przyłącza o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków podłączenie do zbiorczego systemu kanalizacji, poprzez przyłącza o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 160 mm;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie z istniejącej linii średniego napięcia lub w zależności od mocy z projektowanej linii niskiego lub średniego napięcia; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN oraz napowietrznych i kablowych linii średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 8) zapotrzebowanie w gaz następować będzie oparciu o istniejącą sieć gazową średniego ciśnienia zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem;
- 9) zaopatrzenie w ciepło przy zastosowaniu rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi; zaleca się stosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) obsługa obszaru objętego planem w zakresie telekomunikacji następować będzie w oparciu o istniejącą i planowaną infrastrukturę telekomunikacyjną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) zasady w zakresie urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej dopuszcza się lokalizowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, przy czym urządzenia fotowoltaiczne mogą być realizowane wyłącznie jako inne niż wolnostojące.

§ 7.

Tereny położone w obszarach objętych planem wraz z istniejącymi na nich obiektami budowlanymi mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, o ile przepisy uchwały nie stanowią inaczej.

§ 8.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 9.

1. Wyznacza się **teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji**, oznaczony w części graficznej symbolem: **UZ – UE**, o pow. 2,42 ha.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji;
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług nauki,
 - b) teren usług sportu i rekreacji,

- c) teren usług biurowych i administracji,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną,
 - b) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 %,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
 - g) dachy:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 35°,
 - dachy płaskie;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych lub na 10 użytkowników albo 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach terenu objętego inwestycją (w terenie inwestycji),
 - c) do stanowisk postojowych wlicza się stanowiska naziemne, podziemne, w garażach wbudowanych,
 - d) w strefach ruchu w rozumieniu ustawy Prawo o ruchu drogowym, stanowiska postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych,
 - e) w ramach stanowisk postojowych określonych nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4 % liczby stanowisk postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko.

§ 10.

1. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej**, oznaczony w części graficznej symbolem: **ZN**, o pow. 0,25 ha.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90 %.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wieliczka.

§ 12.

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.

INFORMACJA

w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), 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), informuję, że w okresie od 3 października 2024 r. do 22 listopada 2024 r., wyznaczonym przez Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „A”, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1, nie została złożona żadna uwaga.

W związku z tym nie zachodzi potrzeba dokonania rozstrzygnięcia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), 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).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieliczce 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

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r., poz. 1465), stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1, obejmują rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji dostosowanej do projektowanych przekształceń w zagospodarowaniu terenów.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszych dostępnych technik, określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.);
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu miasta i gminy Wieliczka, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. 2024 r. poz. 1530 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wieliczce
z dnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do niniejszej uchwały.

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wieliczce

z dnia 2025 r.

CZEŚĆ I - WSTĘP:

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 2018 r. poz. 1398), 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. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu 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 planu.

Uzasadnienie podlega sukcesywnej niezbędnej modyfikacji, uzupełnieniu oraz aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

2. Podstawa sporządzenia projektu planu, jego zakres terenowy i przedmiotowy i inne ogólne informacje związane z opracowaniem.

Projekt mpzp sporządzany jest w związku z uchwałą Nr LV/786/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 2 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1.

Celem planu jest budowa zespołu placówek dla osób niepełnosprawnych w skład którego wchodzić będą m.in. nowa siedziba Zespołu Szkół Specjalnych, Środowiskowy Dom Samopomocy, Centrum Pobytu Dziennego dla osób dorosłych.

Na podstawie art. 48 ust. 7 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 (Dz.U. z 2024, poz. 1112) odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LV/786/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 2 czerwca 2023 r.

Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego dokumentu zostało uzgodnione z właściwymi organami, zgodnie z art. 48 ust. 1 ww. ustawy:

- uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieliczce znak: PSSE.ZNS.90830.6.2024 z dnia 05.04.2024 r.,

- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie znak: OO.410.16.2.2024.MZi z dnia 18.04.2024 r.

CZEŚĆ II (A, B)

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)

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

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-15

1)Wymagania ładru przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz

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

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

Sporządzony projekt planu uwzględnia podstawową zasadę planistyczną – ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Ta zasada (oprócz zasady zrównoważonego rozwoju) była, stosownie do wymogów ustawy, naczelną ideą planu miejscowego. Wszystkie ustalenia projektu planu, w części zarówno tekstowej jak i graficznej, są realizacją wymogów związanych z ładem przestrzennym, w tym urbanistyką i architekturą. Wiele z nich odnosi się do walorów architektonicznych i krajobrazowych – jako wytyczne ich ochrony i kształtowania.

Wskaźniki zagospodarowania terenu wpływające na ład przestrzenny, urbanistykę, architekturę, walory krajobrazowe, określono w przepisach szczegółowych w Rozdziale 3.

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

Zasady ochrony środowiska zostały ustalone w projekcie planu w Rozdziale II, w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeń dotyczących poszczególnych elementów środowiska.

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

Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne.

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Analizy przeprowadzone we wstępnych fazach opracowania wykazały, że na obszarze objętym planem nie występują:

1)obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

2)obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych lub rozbudowywanych obiektów,

3)tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin.

Sprawa ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi, mienia znalazła wyraz w innych postanowieniach projektu planu, w szczególności: zapisach środowiskowych.

Także i wymogi dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami są uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia dotyczące kształtowania i dostępności terenów stanowiących przestrzeń publiczną, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni następuje m.in. poprzez rodzaje przeznaczenia terenów (usługowe), wskaźniki i parametry urbanistyczne, np. optymalnie wyznaczoną intensywność zabudowy, jej wysokość, rozwój infrastruktury. Nowe ustalenia planu wpłyną na bardziej racjonalny i intensywny a tym samym efektywniejszy sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych pod zabudowę. Opracowany projekt planu uwzględnia więc walory ekonomiczne przestrzeni, przy zachowaniu jej walorów dla innych celów realizowanych za pomocą ustaleń planu miejscowego.

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

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem uwzględnienia prawa własności. Uwzględnienie prawa własności w planie miejscowym oznacza, że co do zasady prawo to winno być respektowane w ustaleniach aktu planistycznego, jednak tenże akt planistyczny może (w zgodności z Konstytucją RP) w przypadkach uzasadnionych wprowadzić ograniczenia tego prawa. Ograniczenia, dopuszczone ustawami, ingerujące w prawo własności, są naturalną konsekwencją instytucji planu miejscowego (jako aktu prawa miejscowego), chociażby poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad i warunków jego zagospodarowania, które jakkolwiek byłyby sformułowane, to w subiektywnej ocenie zainteresowanych zawsze mogą być traktowane jako ograniczenia sposobu wykonywania prawa własności).

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

Sporządzony projekt planu w zakresie potrzeb bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, stosownie do wymogów prawa, był poddany uzgodnieniom z właściwymi organami wojskowymi, policji oraz służb związanych z bezpieczeństwem państwa. Weryfikacja projektu planu pod kątem spełniania w/w wymogów nastąpiła na etapie uzgodnień, których mowa wyżej.

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

Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej, jak również poprzez ustalenia szczegółowe dotyczące o przeznaczenia. Suma powyższych ustaleń zabezpiecza potrzeby interesu publicznego, które zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi.

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

Rozwój infrastruktury technicznej obejmujący zasady przebudowy, rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej uwzględniono w projekcie planu w szerokim zakresie.

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 planu był zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. W ramach wymogów ustawowych dokonano wymaganych ogłoszeń (prasa, tablica ogłoszeń, strona internetowa gminy, BIP) o przystąpieniu do planu, co zapewniało wszystkim zainteresowanym możliwość złożenia wniosku do planu w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (wnioski „ustawowe”).

Kolejną formą uczestnictwa społeczeństwa była możliwość wnoszenia uwag w trakcie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, udział w dyskusji publicznej jaka została przeprowadzona w trakcie wyłożenia. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawowych, został udostępniony zainteresowanym w siedzibie Urzędu Gminy, a ponadto zamieszczony na stronie internetowej Gminy i BIP, co znacznie ułatwiło możliwość zapoznania się z wykładanymi dokumentami. W okresie od 3 października 2024 r. do 6 listopada 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

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

Projekt planu był sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W początkowej fazie opracowania organ sporządzający plan ogłosił w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu przez Radę Miejską w Wieliczce uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe zasady, zapewniające jawność i przejrzystość procedur planistycznych były kontynuowane na dalszych etapach opracowania, w tym wyłożenia do publicznego wglądu.

W okresie od 3 października 2024 r. do 6 listopada 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Do 22 listopada 2024 r., wyznaczonym przez Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „A”, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1, nie została złożona żadna uwaga.

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

W projekcie planu uwzględniono potrzebę rozbudowy sieci wodociągowej dostosowanej do projektowanych przekształceń i zagospodarowania terenów. Ocenia się, że istniejący system zaopatrzenia ludności (ale także podmiotów innych) w wodę i jego rozbudowa zapewnia odpowiednią do potrzeb ilość i jakość wody w obszarze objętym planem. Ustalenia planu m. in. w powyższym zakresie podlegały sprawdzeniu przez właściwe organy (Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW, PPIS, RDOŚ) na etapie opiniowania i uzgodnień.

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

Tereny 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 planu zlokalizowane są w rejonie gdzie nie występują obszary dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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)

Cel sporządzenia planu określony w uchwale o przystąpieniu do planu, którym jest budowa zespołu placówek dla osób niepełnosprawnych w skład którego wchodzić będą m.in. nowa siedziba Zespołu Szkół Specjalnych, Środowiskowy Dom Samopomocy, Centrum Pobytu Dziennego dla osób dorosłych. Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono interes prywatny i publiczny, poprzez regulacje planistyczne dające podstawę realizacji interesów prywatnych, ale również pozwalające na zabezpieczenie interesu publicznego.

Przy opracowaniu projektu planu starannie wyważano decyzje planistyczne na podstawie przeprowadzonych w fazie wstępnej analiz tematycznych. Sporządzony projekt planu stwarza korzystne warunki dla realizacji interesów publicznych i prywatnych, które w sposób największy wpływać będą na rozwój potencjału gospodarczego.

Ustawowy wymóg wyważania interesów jest jedną z ważniejszych przesłanek końcowych rozstrzygnięć planistycznych.

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)

Obszar objęty projektem jest niezainwestowany. „Nowa zabudowa” (w rozumieniu w/w przepisów), która może powstać w tym obszarze na podstawie sporządzanego planu jest nową strukturą przestrzenną, kształtowaną z poszanowaniem wymogów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Opracowany projekt planu określa kierunki uzupełniania i modernizacji systemów infrastruktury. System komunikacji jest ukształtowany i funkcjonujący, nie wymaga uzupełnienia i poddawany jest jedynie modernizacji i przebudowie. Powyższe sprzyja zminimalizowaniu transportochłonności a także poprzez racjonalny układ zabudowy wykorzystaniu ekonomicznych walorów przestrzeni.

CZEŚĆ B

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

B.1. Zgodność projektu 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 sporządzony plan. To jest uprawnienie ustawowe rady gminy, z którego Rada Miejska w Wieliczce skorzystała, przyjmując uchwałę Nr LV/786/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 2 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1. Sporządzony projekt 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 niniejszego planu została przedstawiona w pkt. 2 uzasadnienia).

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia dotyczące kształtowania i dostępności terenów stanowiących przestrzeń publiczną, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Opracowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, która przedstawia szacunek skutków uchwalenia planu, a mianowicie:

- kosztów z tytułu uchwalenia planu, wynikających z nakładów na infrastrukturę techniczną,
- dochodów z tytułu uchwalenia planu, wynikających opłat jednorazowych, zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.
- bilans z tytułu kosztów i przychodów,
- podsumowanie wpływu projektu planu na finanse gminy, w tym jej budżet.

Końcowe zestawienia skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wykazują, że prognozowany ogólny bilans dochodów i kosztów związanych z realizacją planu może być dodatni ze względu na prognozowane wpływy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości oraz przyrostu podatku od nieruchomości.

Podkreśla się, że prognoza finansowa, jest dokumentem o charakterze prognostycznym, mającym ocenić czy bilans dochodów i kosztów z tytułu uchwalenia tego planu będzie w przedziale ok. 10 lat od jego uchwalenia dodatni, czy ujemny.

C. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1: „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego...”, uwzględnia ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.

Główne funkcje występujące w granicy obszaru A to: usługi o znaczeniu ponadlokalnym, produkcja i usług, mieszkalnictwo wielorodzinne, jednorodzinne. Wskazanie w studium takiego rodzaju terenów poprzedzone zostało szczegółowym rozpoznaniem możliwości zainwestowania kubaturowego oraz analizą wniosków złożonych do studium.

W rozdziale 5.1.2. Studium dla obszarów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej MN określono poniższe zasady i warunki zagospodarowania, do uszczegółowienia w planach miejscowych:

„Obszary zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej występują w granicach miasta Wieliczka oraz w północnej i na fragmencie w południowej części obszaru B. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej w granicach miasta wskazane zostały w części zachodniej.

W obszarach zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy wynosi maksymalnie 0,5.

(..)

Na terenie miasta i pozostałej części gminy dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących jak również typu bliźniaczego i szeregowego; z wykluczeniem zabudowy szeregowej dla sołectw Janowice, Koźmice Małe, Koźmice Wielkie, Grajów, Dobranowice, Choragwica, Jankówka, Lednica Górna, Mietniów, Pawlikowice, Podstolice, Byszyce oraz Grajów.

Dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej określa się następujące standardy (do uszczegółowienia w planach miejscowych):

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej na terenie gminy nie może być wyższa niż 2, z dopuszczeniem dodatkowej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego; przy czym wysokość zabudowy, w północnej części miasta Wieliczka i w obszarze B, nie może być wyższa przy zastosowaniu dachów spadzistych niż 11m, a w przypadku pokrycia budynku dachem płaskim nie może być wyższa niż 9 m; w pozostałych obszarach zabudowa nie może być większa niż 9m,

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako minimalną wielkość działki należy przyjąć:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 600m²,*
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 300 m²,*
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 180 m².*

W ramach działek, przeznaczonych dla zabudowy jednorodzinnej, należy uwzględnić 1 miejsce postojowe i 1 garaż.

Miejsca postojowe w ramach obszarów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej powinny być również lokalizowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Powierzchnia biologicznie czynna w obszarach D, C i południowej części obszaru B nie może być mniejsza niż 70% powierzchni terenu inwestycji.

(...)

Dopuszcza się w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej funkcję usługową. Funkcja ta może się pojawić w pierwszej kondygnacji nadziemnej wraz z odrębnym wejściem oraz w miejscach z zapewnioną dogodną dostępnością komunikacyjną lub w charakterystycznych ośrodkach usługowych przy głównych ciągach pieszych.

W ramach działek przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w której dopuszcza się funkcję usługową należy lokalizować miejsca postojowe.

(...)

W ramach zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wolno lokalizować usług uciążliwych, emitujących nieprzyjemne zapachy, dymy i opary, wymagające składowania odpadów na otwartej przestrzeni.

generujące hałas o dużym natężeniu, powodujące uciążliwości w granicach i poza granicami nieruchomości, a także takich, które należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

(...).”

Ponadto w rozdziale 3.1.GŁÓWNE FUNKCJE WYSTĘPUJĄCE W GRANICACH OBSZARU A studium wskazano, iż:

„(...) Położenie miasta Wieliczka w strefie podmiejskiej krakowskiego obszaru metropolitalnego skłania do generowania w granicach jego terenu obiektów i urządzeń o znaczeniu ponadlokalnym, niedostępnych na innych terenach gminy, a potrzebnych do podniesienia jakości życia mieszkańców. Są to usługi zdrowia, szkolnictwa, kultury i wypoczynku, skoncentrowane głównie w centrum miasta, w obrębie przestrzeni publicznych. Nowe tereny po zabudowę mieszkaniową pojawiają się jako uzupełnienie istniejącej tkanki miasta przy zachowaniu istniejącej kompozycji urbanistycznej.(...).”

Podsumowanie:

Projekt 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.