

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Wieliczka – obszar D, dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej
nr 91**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153, poz. 1436), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 poz. 1506, poz. 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 z późn. zm.), 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 uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „D”, dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 43,37 ha, w granicach określonych w części graficznej, stanowiącej zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 3.

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:
 - 1) przepisy ogólne - zawarte w Rozdziale 1;
 - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu - zawarte w Rozdziale 2;
 - 3) przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania – ustalenia szczegółowe - zawarte w Rozdziale 3;
 - 4) przepisy końcowe - zawarte w Rozdziale 4.
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) **1U-PP-PS – 2U-PP-PS** – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) **1KDZ – 3KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 3) **1KDZ – KK – 4KDZ – KK** – tereny dróg zbiorczych lub komunikacji kolejowej i szynowej;
- 4) **1KK – 6KK** tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 5) **1RN – 2RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działka budowlana** - teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
 - 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na części graficznej, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków oraz nadziemnych części budowli;
 - 3) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczonej według normy (PN-ISO 9836 : 1997);
 - 4) **przepisy odrębne** - obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 5) **przestrzeń publiczna** – powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, skwery;
 - 6) **przeznaczenie terenu** – sposób zagospodarowania lub użytkowania, który został ustalony dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
 - 7) **Studium** – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka uchwalone uchwałą Nr XV/181/2008 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 4 marca 2008r., z późniejszymi jego zmianami;
 - 8) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony w części graficznej liniami rozgraniczającymi, dla którego ustalono przeznaczenie stosując symbol i nazwę klasy przeznaczenia terenu;
 - 9) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
 - 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem, położonej w całości w terenie przeznaczonym pod zabudowę (lub z dopuszczeniem zabudowy);
 - 11) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem, położonej w całości w terenie przeznaczonym pod zabudowę (lub z dopuszczeniem zabudowy), o ile z treści ustaleń planu nie wynika inaczej;
 - 12) **wysokość zabudowy** – ustalona w planie maksymalna wysokość budynków, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych obiektów budowlanych, mierzona od poziomu najniższej położonego terenu przy obiekcie, do najwyższej położonego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
 - 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

§ 6.

1. Utrzymanie, rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
- 3) warunków technicznych, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 4) innych wymagań określonych niniejszą uchwałą.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

1) nakazy:

- a) realizacji zagospodarowania i zabudowy zgodnie z warunkami ustalonymi w planie, przy zachowaniu zasad ochrony środowiska ustalonych w planie,
- b) lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w przypadku nie wyznaczenia na części graficznej nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne,
- c) zapewnienia wysokiej estetyki wykończeniowej budynków przy zastosowaniu jednakowych materiałów wykończeniowych,
- d) nakaz stosowania jednolitych materiałów wykończeniowych i jednolitej kolorystyki na budynkach w ramach działki budowlanej,
- e) przysłaniania, w terenach 1U-PP-PS – 2U-PP-PS, pasmami zieleni zimozielonej, elementów zagospodarowania o niskich walorach estetycznych (np. śmietniki, place składowe);

2) zakazy:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem placu budowy dla realizacji inwestycji według ustaleń planu,
- b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- c) stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych, takich jak – blacha falista (fałdowa, trapezowa), siding z tworzyw sztucznych oraz elementów refleksyjnych i odblaskowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;

3) dopuszczenie:

- a) utrzymania istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu, w szczególności parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy,
- b) stosowania materiałów wykończeniowych elewacji, tj. systemowe okładziny blaszane, panele i kasetony elewacyjne
- c) realizacji niewyznaczonych na części graficznej dojazdów, dojeżdż do budynków, przyłączy i urządzeń instalacyjnych do budynków, urządzeń służących oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, urządzeń retencyjnych
- d) możliwości zachowania, remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki istniejącej zabudowy, z zachowaniem standardów i warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu

§ 8.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, ustala się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych.
2. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni ustala się nakaz przesłonięcia zielenią o charakterze izolacyjnym otwartych placów składowych widocznych z dróg publicznych lub usytuowanie ich w głębi działki oraz przesłonięcie budynkami.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, ustala się:
 - 1) nakaz:
 - a) korzystania z zasobów wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ochrony rowów odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - c) realizacji dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1 ha oraz innych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi, kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń i w zależności od potrzeb separatorów substancji ropopochodnych;
 - 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków opadowych poprzez studnie chłonne i bezpośrednio do ziemi;
 - 3) dopuszczenie możliwości prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową w terenach niewydzielonych cieków wodnych nie wydzielonych.
4. W zakresie rowów, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód w rowach (niewydzielonych na części graficznej), w tym przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, korektę trasy, pogłębiania, profilowania skarp i dna, zarurowania lub przekrycia na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się możliwość prac remontowych, konserwacyjnych i regulacyjnych, w tym zmianę przebiegu, oraz budowę nowych rowów dla odprowadzenia wód opadowych i gruntowych.
 - 4) dopuszcza się likwidację oraz możliwość wyłączenia rowów melioracyjnych z ewidencji urządzeń melioracji wodnych z zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód.
5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i gleby ustala się zakaz:
 - 1) wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu poprzez nasypywanie, nawożenie itp., niezwiązane z pracami ziemnymi dotyczącymi realizacji nowych obiektów budowlanych, a także realizacji układu komunikacyjnego oraz obsługi komunikacyjnej;
 - 2) wprowadzania zmian ukształtowania terenu, które skutkowałyby niekontrolowanym spływem wód opadowych w kierunku terenów drogi zbiorczej i terenów komunikacji kolejowej i szynowej.
6. W zakresie warunków ekologicznych, ustala się:
 - 1) dla istniejącego i wprowadzanego programu usługowego i produkcyjnego oraz innych obiektów działalności gospodarczej wymóg, aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz pogorszenia warunków gruntowo - wodnych na terenach sąsiednich nie objętych zagospodarowaniem czy zabudową;
 - 2) zakaz lokalizacji inwestycji – przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

- 4) ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 5) uciążliwość przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie może wykraczać poza granice wyznaczonych terenów usług lub produkcji lub składów i magazynów, oznaczonych na części graficznej symbolami **1U-PP-PS – 2U-PP-PS**;
 - 6) nakaz utrzymania i rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych, zgodnie z §14 ust. 3.
7. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:
- 1) nakaz lokalizacji budynków i budowli w sąsiedztwie terenów kolejowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla terenów wyznaczonym planem nie wskazuje się terenów należących do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, objętych ochroną przed hałasem, na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
8. W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:
- 1) nakaz 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;
 - 2) dopuszczenie magazynowania odpadów niebezpiecznych na terenach usług lub produkcji lub składów i magazynów, oznaczonych na części graficznej symbolami **1U-PP-PS – 2U-PP-PS**, w zamkniętym pomieszczeniu magazynowym, w kontenerach, beczkach, pojemnikach, koszach zabezpieczających przed zabrudzeniem oraz dostępem osób trzecich; odpady należy przekazać do specjalistycznych jednostek, posiadających stosowne pozwolenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.
9. Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu zalegania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 Subzbiornik Bogucice, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniach terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej.
10. W granicach obszaru planu nie występują: rezerваты przyrody i ich otuliny, parki krajobrazowe i ich otuliny, obszary chronione krajobrazu, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar objęty planem położony jest w całości w rejonie, gdzie nie występują obiekty, tereny i obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 10.

1. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej w obszarze planu, w rozumieniu §5 pkt. 1 pkt 5, wskazuje się tereny dróg zbiorczych (1KDZ - 3KDZ), dla których ustala się nakaz:
 - a) uwzględnienia w zagospodarowaniu potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
 - b) wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek

1. Na obszarze objętym planem nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu art.15 ust.3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; dopuszcza się możliwość scalania i podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o zasady zawarte w ust. 2.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek – 1500 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 16 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.

§ 12.

1. **Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**
 - 1) obszar objęty planem znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia walu przeciwpowodziowego (zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego);
 - 2) obszar objęty planem położony jest w całości w rejonie, gdzie nie występują:
 - a) zagrożenia osuwania się mas ziemnych; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych budynków,
 - b) tereny i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Dla terenów położonych w strefach od kolei, wskazanych na części graficznej obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia dotyczące usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego.
3. W terenach przeznaczonych pod zabudowę przy realizacji budynków ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań konstrukcyjno – technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem wód, w tym ewentualnymi skutkami wysokiego poziomu wód gruntowych, z zaleceniem w zależności od warunków lokalnych, niepodpiwniczania budynków, stosowanie piwnic bez okien, stosowania materiałów wodoodpornych oraz innych działań ochronnych, przy czym działania te nie mogą negatywnie wpływać na tereny sąsiednie.
4. W granicach obszaru planu występuje udokumentowane złoż surowców mineralnych (kruszyw naturalnych) Węgrzce Wielkie, o zasięgu określonym na części graficznej, w granicach którego ustala się zakaz zabudowy i trwałego zainwestowania.

§ 13.

Zasady utrzymania, przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

1. Ustala się układ komunikacji drogowej obszaru i jego powiązania zewnętrzne w sposób następujący:
 - 1) układ podstawowy stanowią drogi zbiorcze **1KDZ – 3KDZ** – o przekroju jezdni 1x2 (ilość jezdni x ilość pasów ruchu na jednej jezdni);
 - 2) układ uzupełniający stanowić będą niewydzielone na części graficznej dojazdy i dojścia uzupełniające układ połączeń wewnętrznych w terenach usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonych na części graficznej symbolami **1U-PP-PS – 2U-PP-PS**;
 - 3) obszar objęty planem obsługiwany będzie komunikacją autobusową; linie autobusowe prowadzone będą istniejącymi i projektowanymi ulicami układu podstawowego według potrzeb i na wniosek przewoźników;

- 4) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszo – jezdnej oraz pieszo – rowerowej, wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych funkcjonalnie z drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 14.

Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad ogólnych ustala się:
 - 1) zasady obsługi obszaru objętego planem, w tym zasady przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej - w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów i przeznaczenia uzupełniającego terenów;
 - 2) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, w tym zmiany trasy lub lokalizacji;
 - 3) dopuszczenie prowadzenia nowych sieci uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających projektowanych dróg; dopuszcza się inny przebieg sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nie naruszania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
 - 4) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie i przebudowę niewyznaczonych na części graficznej podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla realizacji inwestycji zlokalizowanych na tym terenie;
 - 6) szczegółowe rozwiązania w zakresie lokalizacji urządzeń i obiektów oraz przebiegów sieci poszczególnych elementów infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 2 - ust. 7, będą przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują strefy ochrony technicznej, tj. ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych;
 - 8) dopuszcza się zmianę wielkości stref technicznych, o których mowa w pkt 7, z zachowaniem bezpiecznych odległości przy lokalizowaniu obiektów od sieci infrastruktury technicznej wynikających z przepisów odrębnych;
 - 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń (fotowoltaiczne, pompy ciepła i urządzenia geotermalne) wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW
 - 10) strefy ochronne związane z lokalizacją urządzeń, o których mowa w pkt 9, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów wyznaczonych w planie.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) utrzymanie i zachowanie istniejącego sposobu zaopatrzenia w wodę, z wodociągu komunalnego oraz indywidualnych ujęć wody;
 - 2) możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę, w dostosowaniu do planowanych inwestycji, w zakresie pokrycia potrzeb użytkowników oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie odległości hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych od budynków obowiązują przepisy odrębne w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych.
3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) w zakresie odprowadzania ścieków jako rozwiązanie docelowe ustala się obowiązek podłączenia istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego do zbiorczego systemu kanalizacji; 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;
 - 2) rozbudowę sieci kanalizacji dostosowanej do projektowanych przekształceń w zagospodarowaniu terenów, w powiązaniu z projektowanym układem komunikacyjnym, w ciągu którego należy przewidzieć lokalizację sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń;
 - 3) wprowadzenie wód opadowych do wód lub do ziemi powinno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób nie powodujący szkodliwości dla działek sąsiednich;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych, które powstają na terenie, do odbiorników kanalizacji ogólnospławnej lub odbiorników powierzchniowych, w tym rowów melioracyjnych, w sposób i w ilości określonej na podstawie przepisów odrębnych; pozostałą ilość wód opadowych terenu należy retencjonować w miejscu;
 - 5) w terenach usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonych na części graficznej symbolami **1U-PP-PS – 2U-PP-PS**, ujęcie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacji deszczowej, szczególnie pochodzących z narażonych na zanieczyszczenia powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowo – postojowych itp., przy zastosowaniu systemu podczyszczania przed wprowadzeniem ich do odbiorników, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 6) zakaz zmiany ukształtowania powierzchni terenu w sposób mogący powodować zwiększony spływ powierzchniowy wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy zlokalizowany poza granicami planu.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła; zaleca się stosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii, o mocy do 500kW (energia słoneczna, geotermalna).
5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) utrzymanie i zachowanie istniejącego sposobu zaopatrzenia obszaru objętego planem w gaz;
 - 2) zaopatrzenie w gaz realizowane jest w oparciu o istniejącą sieć gazową średniego ciśnienia PE 110;
 - 3) dopuszczenie rozbudowy sieci gazowej dostosowanej do projektowanego zagospodarowania terenu i powiązania jej z projektowanym układem komunikacyjnym, w ciągu którego przewiduje się lokalizację gazociągów.
6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o sieć elektroenergetyczną wysokiego i średniego napięcia pracującą w powiązaniu z głównymi punktami zasilania 110/SN, leżącymi poza obszarem objętym planem;
 - 2) utrzymuje się istniejące przebiegi linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz istniejące stacje transformatorowe SN/nN;
 - 3) nowe stacje transformatorowe SN/nN należy budować w wykonaniu wewnętrznym wolnostojącym lub napowietrznym, o wystroju harmonizującym z otaczającą zabudową;
 - 4) projektowane zagospodarowanie terenów wymaga rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia, szczegółowy przebieg tych linii będzie przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone przepisami odrębnymi
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:
- 1) utrzymuje się istniejący przebieg sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz infrastruktury radiokomunikacyjnej na terenach zurbanizowanych, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy
 - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji stacjonarnej jak i radiokomunikacyjnej następować będzie w oparciu o planowaną infrastrukturę telekomunikacyjną - podłączenie nowych odbiorców wymagać będzie rozbudowy urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej;

- 3) nowe sieci telekomunikacyjne należy prowadzić wyłącznie jako podziemne i układać w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg; z uzasadnionych powodów technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inne trasy linii;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się lokalizację szaf rozdzielczych sieci przewodowej;
- 5) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy umieszczać jako wbudowane w obiekty kubaturowe lub jako wolnostojące o zminimalizowanych gabarytach i wystroju harmonizującym z otaczającą zabudową, lokalizowane stosownie do warunków wynikających z poszczególnych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 6) ustala się możliwość lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej stanowiącej inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym telefonii bezprzewodowej, w miejscach nie powodujących naruszenia ustaleń planu z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; uściślenie lokalizacji urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego.

§ 15.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. 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.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania - ustalenia szczegółowe

§ 16.

1. Wyznacza się **tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów**, oznaczone na części graficznej symbolami **1U-PP-PS – 2U-PP-PS**.
2. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami **1U-PP-PS – 2U-PP-PS**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
 - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: teren stacji paliw płynnych;
 - 3) wykluczone przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług edukacji – szkoła podstawowa,
 - c) teren usług kultury i rozrywki,
 - d) teren usług kultu religijnego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną,
 - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 10%,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, produkcyjne, składy magazyny – 16 m,
 - obiekty stacji paliw płynnych – 12 m,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – 16 m,

- pozostałe obiekty – 20 m,

g) dachy: dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 25° lub dachy płaskie, z dopuszczeniem innych dachów w zależności od wymogów technicznych obiektów;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;

6) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1,5 miejsca parkingowe na 10 stanowisk pracy lub na 10 użytkowników albo 1 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, a w obiektach typu hale, obiekty magazynowe i składowe – 2 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) stanowiska postojowe należy lokalizować w granicach terenu objętego inwestycją (w terenie inwestycji),

c) do stanowisk postojowych wlicza się stanowiska naziemne, 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 w lit. a, nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4 % liczby stanowisk postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko.

§ 17.

1. Wyznacza się **tereny dróg zbiorczych** oznaczonych na części graficznej symbolami **1KDZ - 3KDZ**.

2. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami **1KDZ - 3KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ**: od 20 m do 40 m, zgodnie z częścią graficzną,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDZ**: od 20 m do 90 m, zgodnie z częścią graficzną,

c) dla terenu oznaczonego symbolem **3KDZ**: od 9 m do 14 m, zgodnie z częścią graficzną.

§ 18.

1. Wyznacza się **tereny dróg zbiorczych lub komunikacji kolejowej i szynowej** oznaczonych na części graficznej symbolami **1KDZ – KK – 4KDZ – KK**.

2. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami **1KDZ – KK – 4KDZ – KK**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren drogi zbiorczej,

b) teren komunikacji kolejowej i szynowej;

2) wykluczone przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolei linowej.

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ – KK**: od 13,51 m do 13,55 m, zgodnie z częścią graficzną,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDZ – KK**: 13,50 m, zgodnie z częścią graficzną,

c) dla terenu oznaczonego symbolem **3KDZ – KK**: 13,50 m, zgodnie z częścią graficzną,

d) dla terenu oznaczonego symbolem **4KDZ – KK**: od 13,50 m do 13,51 m, zgodnie z częścią graficzną.

§ 19.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji kolejowej i szynowej** oznaczone na części graficznej symbolami **1KK – 6KK**.

2. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami **1KK – 6KK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej;
- 2) wykluczone przeznaczenie terenu: teren komunikacji linowej

§ 20.

1. Wyznacza się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na części graficznej symbolami **1RN – 2RN**.

2. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami **1RN-2RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21.

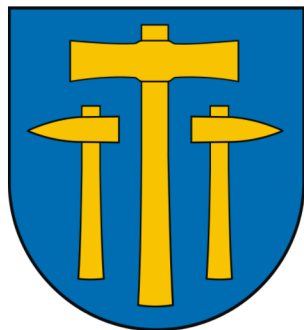
Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, wynosi 30%.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wieliczka.

§ 23.

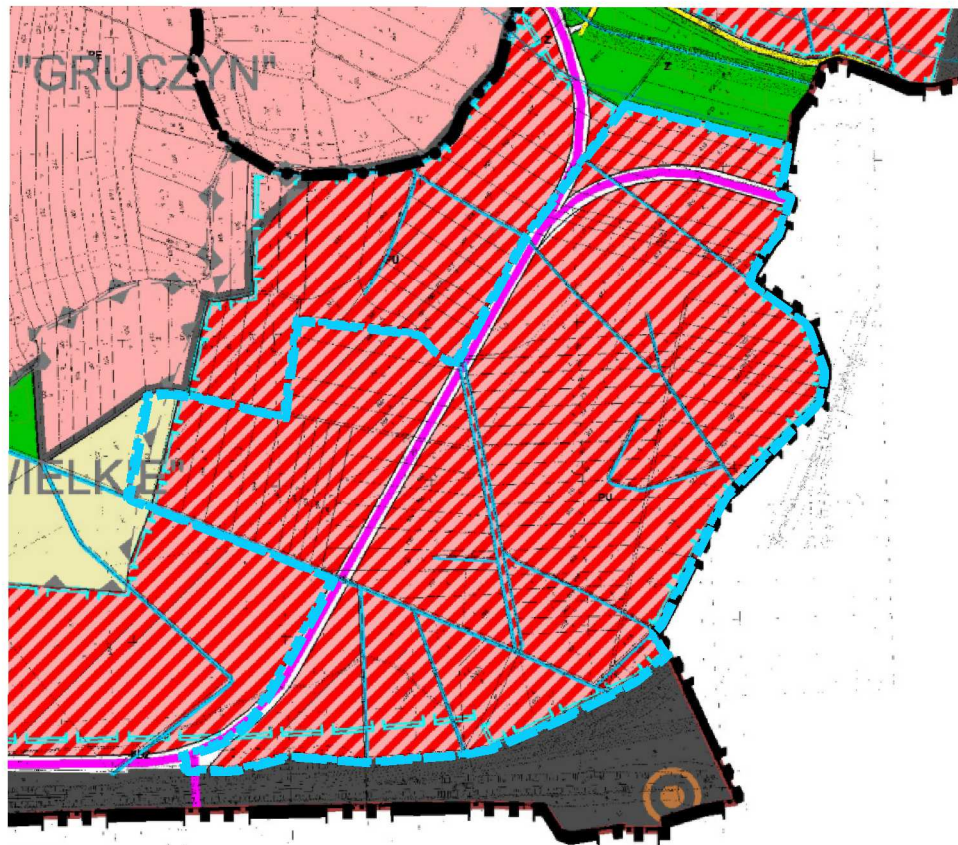
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.



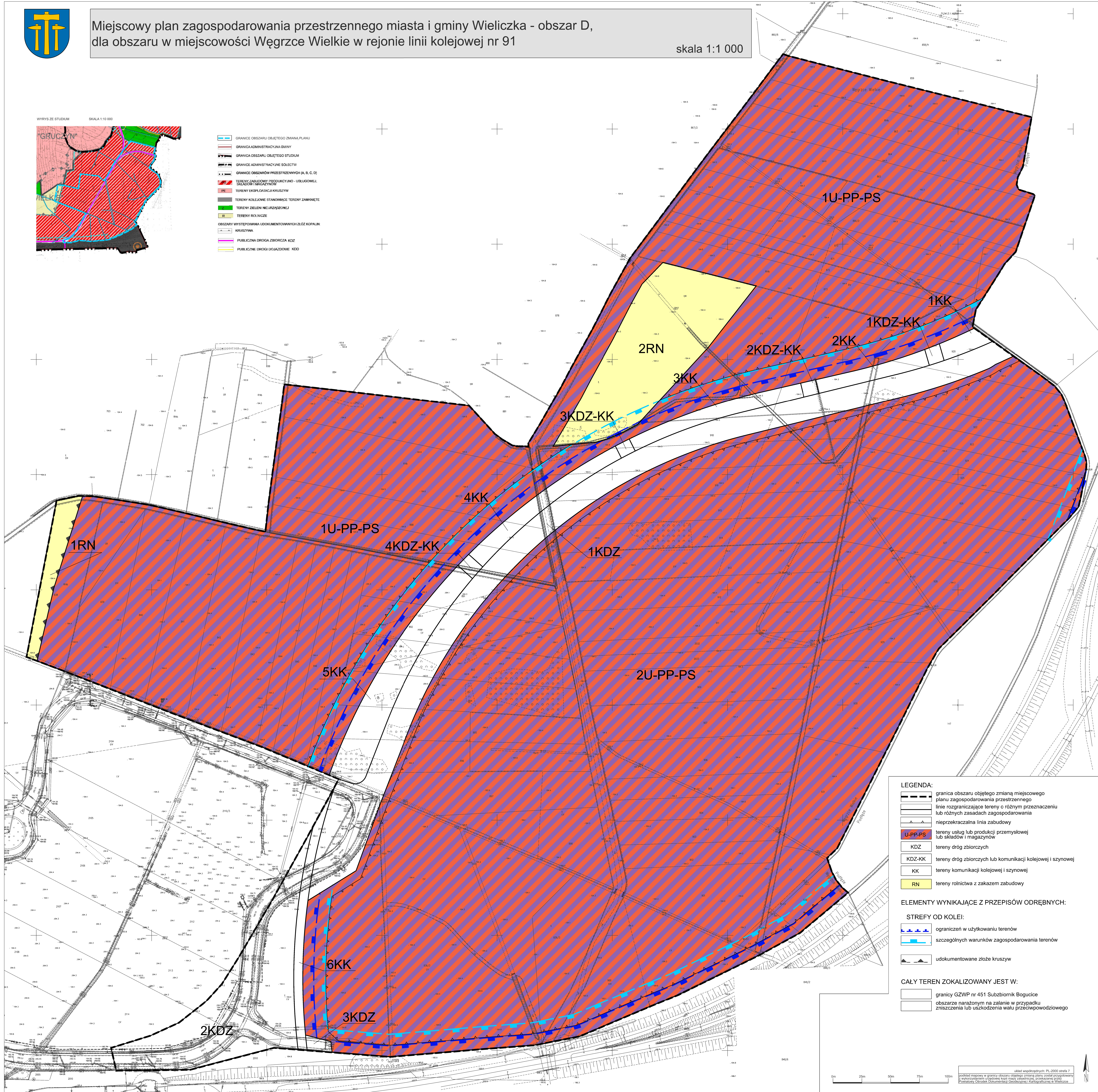
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka - obszar D,
dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie w rejonie linii kolejowej nr 91

skala 1:1 000

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10 000



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA ADMINISTRACYJNE SOŁECTW
- GRANICE OBSZARÓW PRZESTRZENNYCH (A, B, C, D)
- TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO - USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY EKSPLOATACJI KRUSZYW
- TERENY KOLEJOWE STANOWIĄCE TERENY ZAMKNIĘTE
- TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- TERENY ROLNICZE
- OBZARY WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN
- KRUSZYWA
- PUBLICZNA DROGA ZBIORCZA KDZ
- PUBLICZNE DROGI DOJAZDOWE KDD



LEGENDA:

- granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-PP-PS tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- KDZ tereny dróg zbiorczych
- KDZ-KK tereny dróg zbiorczych lub komunikacji kolejowej i szynowej
- KK tereny komunikacji kolejowej i szynowej
- RN tereny rolnictwa z zakazem zabudowy

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

STREFY OD KOLEI:

- ograniczeń w użytkowaniu terenów
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów
- udokumentowane złoża kruszywa

CAŁY TEREN ZOKALIZOWANY JEST W:

- granicy GZWP nr 451 Subzbiornik Bogucice
- obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

skład współrzędnych: PL-2000 skala 1:10 000
podkład mapowy w granicy obszaru objętego zmianą planu został przygotowany
z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez
Powiatowy Urząd Geodezji i Kartografii w Wieliczce

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wieliczce
z dnia

Informacja w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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 15 października 2025 r. do 21 listopada 2025 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 D, dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91, 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. 2025 r., poz. 1153), stanowią zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar D, dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91, obejmują rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji dostosowanej do projektowanych przekształceń w zagospodarowaniu terenów oraz dotyczą realizacji drogi zbiorczej.

§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 2025r. poz.647);
- 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. 2025 r. poz. 1483).

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wieliczce

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wieliczce

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Wieliczka – obszar „D”, dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie,
w rejonie linii kolejowej nr 91**

1. Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Z dniem 18 listopada 2015r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 3.11.2015r. 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. 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 zmiany planu.

Niniejsze uzasadnienie podlegało niezbędnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

2. Podstawa prawna i merytoryczna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „D”, dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91, ogólna charakterystyka przedmiotu planu, zgodność ze Studium.

Mając na uwadze potrzebę powiększenia potencjału gospodarczego gminy Rada Miejska w Wieliczce, na wniosek Burmistrza postanowiła uchwałą Nr XLI/579/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. o przystąpieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „D”, dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91. Opracowany projekt planu realizuje poprzez ustalenia tekstowe i graficzne wskazania zawarte w uzasadnieniu do uchwały, tj. umożliwienie bardziej efektywnego wykorzystania terenów. uchwale. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 43,37 ha. Tereny, dla których sporządzono niniejszy projekt planu nie znajdują się w obszarze Natura 2000, nie są objęte formami ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Dla opracowywanego planu przeprowadzana jest tzw. strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w rozumieniu 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*.

Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka uchwalonym 4 marca 2008 r. obszar objęty zmianą planu znajduje się w terenach zabudowy produkcyjno - usługowej. Projektowany planu, mimo iż poszerza teren PU w stosunku do planu uchwalonego w 2014 r. i z późniejszymi zmianami, nie powoduje naruszenia ustaleń Studium, gdyż uwzględnia pozostałe dyspozycje tego dokumentu.

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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) – zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Państwowego Powiatowego Inspektora w Wieliczce z wnioskiem o uzgodnienie stopnia i szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko i uzgodnienia (wskazania) takie uzyskał od obydwu Organów, co znalazło wyraz w opracowanej Prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna obejmą, m.in. :

- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu,

- Przygotowanie wniosku o uzgodnienie zakresu i szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko
- Wykonanie analiz wstępnych, w tym inwentaryzacji,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do planu,
- Sporządzenie projektu planu oraz wymaganych prognoz ,
- Wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu,
- Wyłożenie projektu planu z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem uwag,
- Przedłożenie projektu 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”)

CZĘŚĆ 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. pkt 1)

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

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

Projekt planu nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego ani wymogów, urbanistyki i architektury, czy walorów krajobrazowych. Walory te poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych w sposób określony w ustaleniach rysunkowych i tekstowych planu nie powinny zostać naruszone. Ład przestrzenny zapewni zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ukształtowanego układu komunikacyjnego podstawowego. Warunki zagospodarowania terenów określono w projekcie planu w przepisach Rozdziału II i III. Wyznaczone parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania jak i mogących tam powstać obiektów związanych z funkcjonowaniem Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej zwiększają możliwości inwestycyjne, przy poszanowaniu ładu przestrzennego tego obszaru, wymogów urbanistyki i architektury (w tym poprzez ustalenie racjonalnych dla tego terenu wysokości zabudowy, wskaźników terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy, kształtu dachów i in.).

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

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres planu miejscowego, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska.

Przeprowadzone na etapie wstępnym analizy środowiskowe wykazały m. in., że

1) obszar objęty planem nie posiada szczególnych właściwości naturalnych;

2) nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody ani nie podlega ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

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

Przeprowadzone analizy planistyczne wykazały, że planu nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż obszarze objętym zmianą nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie konserwatorskiej, bądź wymagające objęcia taką ochroną.

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. poz. 1696 i 2473) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy)

W ustaleniach planu zawarto nakazy uwzględniania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.

W zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej ustalono nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w ramach projektów realizacyjnych, poprzez wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami - w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, a także na niewydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i ścieżkach pieszo – rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób ze szczególnymi potrzebami i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

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

Zmiana planu umożliwiająca bardziej intensywne wykorzystanie terenów w Wielickiej Strefie Aktywności Gospodarczej na cele produkcyjno-usługowe uwzględnia w większym niż dotąd stopniu walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez poszerzenie terenów produkcyjno-usługowych i zmianę wskaźników zagospodarowania. Pozwoli ona w sposób bardziej efektywny zagospodarować obszar, wykorzystując jego przeznaczenie i warunki zagospodarowania. Tym samym wymóg uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni w terenie objętym zmianą planu jest uwzględniony w rozwiązaniach planistycznych.

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

Projekt planu jest sporządzony zgodnie z jego celem oraz z uwzględnieniem prawa własności w rozstrzygnięciach planistycznych.

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

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, został również przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

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

Projekt planu nie wywołuje kolizji z potrzebami interesu publicznego.

Planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenu, tj. zabudowy usługowej.

Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone.

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

Sporządzony projekt planu nie powoduje ograniczeń i zasadniczych zmian w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej.

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 jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu.

Na dalszym etapie procedury planistycznej zapewnienie udziału społeczeństwa następuje na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym w udziale w dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do projektu.

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

Projekt planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały przez Radę Miasta Łańcuta uchwały Nr XLI/579/2022

z dnia 21 kwietnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „D”, dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91. Procedura wyłożenia do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną poprzedzona jest stosownymi ogłoszeniami w prasie, BIP-ie oraz obwieszczeniami na tablicach ogłoszeń.

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

W projekcie planu w zapisach tekstowych ustalono sposób zaopatrzenia w wodę.

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 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 projektu 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 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 do kształtowania ww. przestrzeni.

W procedurze planistycznej wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wydanie decyzji wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dla terenów nieobjętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka występował dwukrotnie z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi: 15 czerwca 2023 r. oraz 5 kwietnia 2024 r.

W wyniku pierwszego wystąpienia Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał decyzję znak: DNI.tr.602.240.2023 z dnia 20 września 2023 r., w której w części wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Burmistrz, wnioskiem z dnia 2 października 2023 r. (znak: WGU.6721.3.5.2022), wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej ww. decyzją MRiRW z dnia 20 września 2023 r. (znak: DNI.tr.602.240.2023). Po ponownym rozpatrzeniu decyzja utrzymana została w mocy (znak: DNI.tr.602.318.2023 z dnia 27.11.2023 r.).

Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka wystąpił z ponownym wnioskiem z dnia 5 kwietnia 2024 r. do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z 3 stycznia 2025 r. (znak: DNI.tr.602.187.2024) nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych klasy III. Następnie Burmistrz wnioskiem z 20 stycznia 2025 r. (znak: WGU.6721.3.5.1.2024) wystąpił do Ministra o ponowne rozpatrzenie sprawy. Po ponownym rozpatrzeniu decyzja utrzymana została w mocy (znak: DNI.tr.602.19.2025 z dnia 18.04.2025).

Poza procedurą sporządzania planu miejscowego wydana została decyzja Starosty Wielickiego znak GEG.6623.2.2025 z dnia 29 maja 2025 r. o zmianie dotychczas ustalonej klasy bonitacyjnej gruntów oraz użytków gruntowych dla działek wymienionych w decyzji. Tym samym utrzymany został rodzaj przeznaczenia terenów, które do tej pory zgody na zmianę przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nie rolnicze nie uzyskały.

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 przemawia za sporządzeniem 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)

Planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie spowoduje znacznej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone przeznaczenia terenów, stanowią kontynuację dotychczas określonego kierunku rozwoju tego terenu. Ustalenia planu w szczególności mają na celu ochronę zasobów kulturowych i racjonalne zagospodarowanie terenów dotychczas nie objętych planami miejscowymi, przy uwzględnieniu przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

Projektowana struktura przestrzenna obszaru i jej lokalizacja, nie powodują konieczności odniesienia się do zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 4 pkt 1 - 4 ustawy, gdyż plan nie wprowadza regulacji planistycznych, o których mowa w tym przepisie.

CZĘŚĆ 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 (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 27.10.2016r. (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 29.11.2016r.) 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 dla obszaru „D”. To jest uprawnienie ustawowe rady gminy, z którego Rada Miejska w Wieliczce skorzystała, przyjmując uchwałę Nr XLI/579/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. w zakresie obszarowym określonym w załączniku graficznym do tej uchwały. Sporządzony projekt 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 4.03.2008r. (sprawa nienaruszania ustaleń Studium przez projekt niniejszego planu została przedstawiona w pkt. 2 uzasadnienia).

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

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 zagospodarowania przestrzennego wykazują, że prognozowany ogólny bilans dochodów i kosztów związanych z realizacją planu może być dodatni, w szczególności w sytuacji wystąpienia braku kosztów związanych z wykupem nieruchomości pod inwestycje celu publicznego. Sytuacja ta będzie jednak związana z tempem udostępniania nowych terenów budowlanych oraz samą ich zabudową. W prognozie założono finansowanie inwestycji infrastrukturalnych wyłącznie ze środków własnych Gminy (prognoza nie uwzględnia możliwości jej finansowania z innych źródeł – fundusze strukturalne oraz częściowej partycypacji w kosztach przyszłych inwestorów).

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.