

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Wieliczce**  
**z dnia .....**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zmianami), art. 3 ust.1, art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) - Rada Miejska w Wieliczce uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „A”, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010r., z późniejszymi jego zmianami, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka, uchwalonego uchwałą nr XV/181/2008 z dnia 4 marca 2008 Rady Miejskiej w Wieliczce, z późniejszymi zmianami.

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIII/407/2017 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „A”.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,28 ha.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz części graficznej planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1:1000 „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, ustalający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów; wraz z wyrysem z obowiązującego Studium;
- 2) rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:
  - a) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2,
  - b) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

## **ROZDZIAŁ I**

### **Przepisy ogólne**

§ 3. Podstawowym celem planu jest stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka. Plan stanowić będzie podstawę realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych do lokalizacji zabudowy usługowej, a w szczególności umożliwienia funkcjonowania obiektu „Domu Seniora”.

§ 4. 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 I;
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu - zawarte w Rozdziale II;
- 3) przeznaczenie terenów 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.

§ 5. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) **granice obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania (linie te pokrywają się z granicami obszaru objętego planem);
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza linię, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków, tj. budynki mogą być sytuowane w tej linii lub w głąb terenu, za wyjątkiem ich elementów podziemnych;
- 4) **1U** – teren zabudowy usługowej,
- 5) **stanowisko archeologiczne**, o którym mowa w §12.

§ 6. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Studium** – należy przez to rozumieć 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;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010r. z jego późniejszymi zmianami, która jest przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wieliczce, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz.1073);
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako dominujące na terenie wyznaczonym na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i określone w Rozdziale III uchwały;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj terenu przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w Rozdziale III uchwały;
- 8) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej, objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej, objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 11) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 12) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej, objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną według normy PN-ISO 9836 : 1997);
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym z liczbą porządkową, dla którego plan określa przeznaczenie i warunki zagospodarowania;
- 16) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie maksymalną wysokość budynku w danym terenie; określona w uchwale wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i budowli, dla których wysokość wynika z przepisów odrębnych bądź wymogów technologicznych i funkcjonalnych;
- 18) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów, poprzez dostęp do dróg publicznych w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania; przebieg dojazdów należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu lub podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły zieleni (w tym również o charakterze izolacyjnym) obejmujące: drzewa, krzewy, trawniki i kwietniki itp.);

20) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar oznaczony na rysunku planu, dla którego w oparciu o wymogi przepisów odrębnych lub ze względu na ustalenia planu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania terenu.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 7. Przeznaczenie w planie gruntów rolnych na cele nierolnicze następuje zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ich ochrony.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru planu**

§ 8. 1. W istniejącej zabudowie na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) utrzymanie aktualnej funkcji budynków;
- 2) zmianę aktualnej funkcji budynków w dostosowaniu do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego; z możliwością, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem ust. 2, lub przebudowy (z uwzględnieniem dostosowania istniejących obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych), zgodnie z ustaleniami planu.
2. W przypadku budynków istniejących, które nie spełniają ustalonych w planie dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów warunków zabudowy i zagospodarowania (w tym w zakresie ustalonych parametrów wysokości budynków oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – przy uwzględnieniu zapisanych planem odstępstw) dopuszcza się ich remont i przebudowę.
3. 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.
4. Dopuszcza się dostosowanie gabarytu i kształtu dachu (w tym kątów nachylenia) do budynku istniejącego, w przypadku jego rozbudowy względnie dobudowania do niego nowego budynku w granicy działki.
5. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego wykorzystania, o ile przepisy uchwały nie stanowią inaczej.

§ 9. **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu 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,
  - c) zapewnienia wysokiej estetyki wykończeniowej budynków,
  - d) stosowania jako pokrycie dachów materiałów bezpiecznych dla środowiska;
- 2) zakazy:
  - a) lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją placu budowy (wraz z elementami jego zagospodarowania) dla realizacji inwestycji według ustaleń planu,

- b) lokalizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz blachy falistej i trapezowej,
- c) stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych, takich jak – blacha falista (fałdowa, trapezowa), siding z tworzyw sztucznych oraz elementów refleksyjnych i odblaskowych.

**§ 10. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, poprzez :**

- 1) nakazy:
    - a) wykorzystania gruntów w terenie przeznaczonym do zainwestowania zgodnie ze wskaźnikami terenu biologicznie czynnego oraz wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikami intensywności zabudowy,
    - b) ochrony zieleni przy podejmowaniu działań inwestycyjnych, poprzez zachowanie i wkomponowanie jej w teren inwestycji, o ile nie uniemożliwia to realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu,
    - c) prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,
    - d) budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi,
    - e) zachowania zasady, aby uciążliwość wynikająca z działalności obiektów usługowych, rzemiosła usługowego i obiektów produkcyjnych nie wykraczała poza granice terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, a emisje nie powodowały przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska,
    - f) utrzymania i rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz opadowych, zgodnie z §16,
    - g) realizacji dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1ha oraz innych szczelnych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi – kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń lub w zależności od potrzeb separatory substancji ropopochodnych,
    - h) stosowania urządzeń oczyszczających w systemach odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
    - i) wykorzystania mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych w granicach działki lub usuwanie ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakazy:
    - a) lokalizacji inwestycji – przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego,
    - b) budowy składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - c) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków opadowych poprzez studnie chłonne i bezpośrednio do ziemi,
    - d) wprowadzania zmian ukształtowania terenu, które skutkowałyby niekontrolowanym spływem wód opadowych w kierunku pasa drogowego i terenów mieszkaniowych.
2. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 451 Subzbiornik Bogucice, którego ochronę uwzględnia się poprzez

poszczególne ustalenia o przeznaczeniach terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej.

3. W granicach obszaru planu nie występują: rezerwy przyrody i ich otuliny, parki krajobrazowe i ich otuliny, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody.

**§ 11.** Obszar objęty planem położony jest w całości w rejonie, gdzie nie występują:

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:
  - a) tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin,
  - b) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - c) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

**§ 12.** 1. Na obszarze stanowiska archeologicznego, którego zasięg został ustalony na rysunku plan, wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

1. Obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie strefy nadzoru archeologicznego, wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w granicach terenu 1U, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 13. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) jako przestrzeń publiczną określa się teren usług oznaczony symbolem 1U;
- 2) zakaz realizacji elementów uniemożliwiających dostępność przestrzeni publicznej;
- 3) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 1, w oświetlenie i inne obiekty małej architektury;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 lit. a;
- 5) nakaz kształtowania dostępności terenów dróg publicznych, ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń reklamowych.

**§ 14. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek – 800m<sup>2</sup>,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 16m;
- 4) ustalone parametry w pkt 1 – 3, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb;
- 5) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 15. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej, ustala się:**

- 1) dostępność komunikacyjną obszaru planu opartą na układzie dróg wyznaczonych poza granicami planu oraz poprzez niewydzielone na rysunku planu dojazdy, dojścia;
- 2) minimalne wskaźniki parkingowe, lokalizowane w granicach terenu objętego inwestycją (w terenie inwestycji) i obliczane w projekcie budowlanym według faktycznych potrzeb i wymogów wynikających z rodzaju inwestycji, jej wielkości i programu użytkowo-funkcjonalnego, zakładanej liczby pracujących, użytkowników, klientów, petentów – przy przyjęciu jako minimum następujących wskaźników parkingowych:
  - a) dla zabudowy usługowej – 1,5 miejsca parkingowe na 10 stanowisk pracy lub na 10 użytkowników albo 1 miejsca parkingowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a w obiektach typu hale, obiekty magazynowe i składowe – 2 miejsca parkingowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) 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;
- 4) poza terenami, o których mowa w pkt. 3, ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych ustalonych w pkt. 4:

	Liczba miejsc postojowych ustalona dla poszczególnych obiektów lub terenów na podstawie pkt 2 lit. a	Minimalna ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1	6-15	1
2	16-40	2
3	41-100	3
4	powyżej 100	4% ogólnej liczby stanowisk

- 5) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania, przebudowy, rozbudowy dojazdów, dojeżdż i parkingów wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§16. W zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia ogólnie miejskiego tj: sieci kablowej elektroenergetycznej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz gazowej.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie i przebudowę nie wyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla realizacji inwestycji zlokalizowanych na tym terenie;
- 3) uściślenie projektowanej lokalizacji urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
- 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 poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;

- 6) w zakresie odprowadzania ścieków jako rozwiązanie docelowe ustala się obowiązek podłączenia istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego do zbiorczego systemu kanalizacji;
- 7) obowiązującym systemem kanalizacji w granicach obszarów objętych zmianą planu jest system rozdzielczy;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną następować będzie w zależności od mocy z istniejących lub projektowanych linii niskiego napięcia.
- 9) zaopatrzenie w ciepło następować będzie w oparciu o indywidualne źródła ciepła; ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego dla ogrzewania nowych obiektów oraz przy przebudowie i rozbudowie obiektów istniejących zaleca się użycie takich źródeł jak energia elektryczna, paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalne);
- 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.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania – ustalenia szczegółowe**

**§17. 1.** Określone w Rozdziale III ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:

- 1) przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 6 ust. 1 pkt 6;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 6 ust. 1 pkt 7;
- 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.
2. Teren o ustalonym w planie przeznaczeniu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 2 i oznaczony symbolem literowym z numerem.
3. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym oraz - przy dochowaniu warunków ustalonych planem i przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych - na cele określone dla przeznaczenia dopuszczalnego.
4. Nową i przebudowywaną zabudowę należy realizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w § 5 pkt 3; przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznacza rysunek planu.
5. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w odniesieniu do budynków i obiektów kubaturowych, z wyłączeniem podziemnych obiektów budowlanych.
6. Pasy terenów znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą poszczególne tereny, a linią zabudowy powinny zostać zagospodarowane jako tereny zieleni, w tym o charakterze izolującym, z dopuszczeniem wjazdów na tereny nieruchomości oraz urządzeń budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych – związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu.

**§ 18. 1.** Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ (1U)**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu 1U jest:

- 1) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, hotelarstwa, rzemiosła usługowego, urządzeń i obiektów turystyki, sportu i rekreacji, biurowe i administracji, oświaty, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, biura



- projektowe i badawczo – rozwojowe, lecznictwa, obiektów ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), domów pomocy społecznej, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów kultury oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, np. usługi niematerialne (konsultingowe, prawne, reklamowe itp.), usługi komunikacji;
- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
  - 3) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie, o której mowa w pkt 1 i 2, i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - a) budynki garażowe i gospodarcze,
    - b) wieża widokowa,
    - c) zielen przybudynkowa,
    - d) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdy, dojścia do budynków, miejsca postojowe,
    - e) ciągi piesze i trasy rowerowe,
    - f) obiekty małej architektury,
    - g) ogrodzenia, przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków.
  3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, w tym:
    - 1) usług kultury i oświaty;
    - 2) usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
    - 3) lokali mieszkalnych wyłącznie dla obsługi i dozoru budynków usługowych;
    - 4) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie wymienionych w ust. 2 pkt. 3 lit.g.
  4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) łączna powierzchnia obiektów i urządzeń z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 40% wyznaczonego wskaźnika powierzchni zabudowy;
    - 2) w ramach zespołu zabudowy usługowej, na jego obrzeżach, należy kształtować tereny zieleni, izolującej je od terenów zabudowy mieszkaniowej;
    - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu;
    - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1;
      - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5,
      - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 60%,
      - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 20%,
      - e) wskaźnik miejsc postojowych (parkingowych) – wg ustaleń §15 pkt 2 lit. a;
      - f) wysokość zabudowy nie może przekraczać 20m,
      - g) należy stosować dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe z dopuszczeniem innych dachów w zależności od wymogów technicznych obiektów;
    - 5) nie określa się minimalnej powierzchni nowowydzielanych dziełek budowlanych.
  5. W działaniach inwestycyjnych w zakresie zagospodarowania terenu 1U należy również uwzględniać indywidualne warunki i ograniczenia, wynikające z położenia w obszarach, o szczególnych warunkach zagospodarowania, o których mowa w Rozdziale II.

**Rozdział IV**  
**Przepisy końcowe**

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

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wieliczka.

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