

## Uzasadnienie

do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar A

### **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 zmiany planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto w części wstępnej (pkt 2) uzasadnienie zawiera syntetyczne informacje o przesłankach i przedmiocie planu.

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

*Niniejsza treść uzasadnienia odnosi się do wersji projektu zmiany planu, wykładanej do publicznego wglądu.*

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

Uchwałą Nr XXXVII/498/2021 z dnia 20 grudnia 2021 r. Rada Miejska w Wieliczce postanowiła o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A.

Zmiana planu ma na celu umożliwienie realizacji budynków użyteczności publicznej.

### **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 1-13

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

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

Sporządzony projekt zmiany planu uwzględnia podstawową zasadę planistyczną – ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Ta zasada (oprócz zasady zrównoważonego rozwoju) jest, stosownie do wymogów ustawy, naczelną ideą każdego planu miejscowego. Praktycznie 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, to jest wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej określono w przepisach szczegółowych w Rozdziale 3.

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

Wymogi ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu. Zasady ochrony środowiska zostały ustalone w projekcie planu w Rozdziale II, w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeń. Należy podkreślić, że wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego).

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

Obszar objęty zmianą planu położony jest w całości w granicach obszaru wpisanego na listę światowego dziedzictwa UNESCO a w jego granicach występuje stanowisko archeologiczne.

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

Analizy przeprowadzone we wstępnych fazach opracowania wykazały, że na obszarze objętym zmianą planu nie występują: tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w rejonie, gdzie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tj. osuwiska aktywne, okresowo aktywne i nieaktywne a także ich strefy buforowe. Sprawa ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi, mienia znalazła wyraz w innych postanowieniach projektu planu (Rozdział II).

W projekcie zmiany planu wyznaczono tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - tj. osuwiska, odpowiadające osuwiskom wyznaczonym przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), znajdującym się w bazie danych Systemu Osłony Przeciwoświsiskowej „SOPO” i jednocześnie znajdującym się na „Mapie osuwisk i terenów zagrożonych powierzchniowymi ruchami masowymi ziemi na terenie miasta i gminy Wieliczka w skali 1: 10 000”. (A. Wójcik, 2008 r. z późn. zm., <http://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl> wykonanej w ramach realizacji ww. projektu „SOPO”).

W obszarze objętym przedmiotową zmianą planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się części osuwiska o nr w bazie SOPO 816, 817 i 818. Na rysunku zmiany planu zostały wyznaczone oraz strefy buforowe od ww. osuwisk.

Do projektu tekstu zmiany planu wprowadzono zapis w §8 ust. 1 pkt 7 wynikający z przepisów prawa. Stosownie do zapisów § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 27 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463) w przypadku warstw gruntów objętych występowaniem niekorzystnych zjawisk geologicznych, zwłaszcza zjawisk i form m.in. osuwiskowych, występują skomplikowane warunki gruntowe.

W § 6 ust. 4 pkt 4 ww. projektu tekstu zmiany planu wprowadzono ponadto zakaz zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi oraz nasypywania gruntu, na terenie osuwisk i terenach zagrożonych występowaniem osuwisk (w tym strefach buforowych), z wyjątkiem przypadków dotyczących prac ziemnych związanych z inwestycjami, na których realizację zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano zgłoszenia lub uzyskano decyzje administracyjną.

Z uwagi, iż na terenach osuwisk bardzo istotne jest unikanie dodatkowego nawodnienia gruntu uzasadnione jest zatem również wprowadzenie w projekcie tekstu zmiany planu zakazu 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 (§ 6 ust. 4 pkt 2 lit. c).

Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązania mają na celu minimalizację skutków występowania niekorzystnych zjawisk geodynamicznych poprzez m.in. właściwe zagospodarowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi, prowadzone w sposób nienaruszający równowagi gruntu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

Także i wymogi dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami są uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w paragrafie 6 ust. 10, dotyczące kształtowania i dostępności terenów stanowiących przestrzenie publiczne, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

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

Projekt zmiany 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). Niemniej sporządzony projekt zmiany planu w stopniu maksymalnym, to jest bez szkody dla interesu publicznego bądź prawidłowości rozwiązań planistycznych prawo własności respektuje.

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

Sporządzony projekt zmiany 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 nastąpi na etapie uzgodnień, o których mowa wyżej.

9) 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, zawarte w §6 ust. 10), rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej (rozdział II i III), jak również poprzez ustalenia szczegółowe dotyczące o przeznaczeniu terenu. Suma powyższych ustaleń zabezpiecza potrzeby interesu publicznego, które zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi.

10) 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 zmiany planu w szerokim zakresie – w części tekstowej określona zasady rozwoju - w Rozdziale II (§ 6 ust. 11 komunikacja, §6 ust. 12 infrastruktura techniczna). W rozdziale III zawarto także ustalenia dla terenów przeznaczonych na cele komunikacji (drogi publicznej).

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

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia zmiany planu jest i będzie zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. W ramach wymogów ustawowych dokonano wymaganych ogłoszeń (prasa, tablica ogłoszeń, strona internetowa gminy, BIP) o przystąpieniu do zmiany 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 jest możliwość wnoszenia uwag w trakcie procedury wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, udział w dyskusji publicznej jaka zostanie przeprowadzona w trakcie wyłożenia. Projekt zmiany planu podobnie jak prognoza oddziaływania na środowisko, stosownie do wymogów ustawowych, udostępniony jest zainteresowanym w siedzibie Urzędu Gminy oraz zamieszczony na stronie internetowej Gminy, co znacznie ułatwi możliwość zapoznania się z wykładanymi dokumentami.

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

Projekt zmiany planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

W projekcie zmiany 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 będą podlegać sprawdzeniu przez właściwe organy (Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW, PPIS, RDOŚ) na etapie opiniowania i uzgodnień.

**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. Przy opracowaniu projektu zmiany planu uwzględniono interes prywatny i publiczny, poprzez regulacje planistyczne dające podstawę realizacji interesów prywatnych, ale również pozwalające na zabezpieczenie interesu publicznego.

Przy opracowaniu projektu zmiany planu starannie wyważano decyzje planistyczne na podstawie przeprowadzonych w fazie wstępnej analiz tematycznych. Sporządzony projekt zmiany 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 w części zainwestowany. „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 i nie wymaga uzupełnienia. 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 sporządzona zmiana planu dla obszaru „A”. To jest uprawnienie ustawowe rady gminy, z którego Rada Miejska w Wieliczce skorzystała, przyjmując uchwałę Nr XLI/578/2022 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 21 kwietnia 2022 r. o przystąpieniu do zmiany tego planu w zakresie zmiany określonych w uchwale. Sporządzony projekt zmiany tego planu, w tak niewielkim zakresie przedmiotowym nie stoi w sprzeczności z uchwałą w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych w obszarze gminy, jak też nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uchwalonego 4 marca 2008 r. (sprawa nienaruszania ustaleń Studium przez projekt niniejszej zmiany planu została przedstawiona w pkt. 2 uzasadnienia).

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 zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka wykazują, że prognozowany ogólny bilans dochodów i kosztów związanych z realizacją planu może być dodatni. Jest to ściśle związane z brakiem wydatków wynikających z realizacją infrastruktury technicznej oraz kosztów związanych z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego i odszkodowań w tym zakresie.

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).

### C. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka przyjęte zostało uchwałą Nr XV/ 181/ 2008 z dnia 4 marca 2008 r. Rady Miejskiej w Wieliczce (z późn. zm.).

Gmina, w dokumencie Studium, podzielona została na cztery obszary funkcjonalne A, B, C i D. Powyższy podział, w okresie sporządzania dokumentu Studium, nawiązywał do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka, przyjętych przez Radę Miejską w Wieliczce uchwałami dnia 29 września 2005 roku i został utrzymany w kolejnych opracowaniach planistycznych.

Obszary funkcjonalne na terenie miasta i gminy Wieliczka to :

- obszar A – o powierzchni 1337 ha - obejmujący miasto Wieliczka,
- obszar B – o powierzchni 3305,45 ha - obejmujący wsie: Czarnochowice, Śledziejowice, Strumiany, Mała Wieś, Zabawa, Sułków, Rożnowa, Lednica Górna, Siercza, Grabówki, Sygnezów, Pawlikowice oraz południową część wsi Kokotów, Węgrzce Wielkie i północną część wsi Golkowice, Podstolice, Koźmice Wielkie, Koźmice Małe, Mietniów,
- obszar C - o powierzchni 3921,21 ha – obejmujący południową część wsi: Golkowice, Podstolice, Koźmice Wielkie, Koźmice Małe i Mietniów oraz wsie: Janowice, Chorągwica, Raciborsko, Grajów, Dobranowice, Jankówka, Gorzków, Byszyce,
- obszar D - powierzchni 1313ha - obejmujący wsie: Brzegi i Grabie oraz północną część wsi Kokotów i Węgrzce Wielkie.

Wg Studium: „*Obszar A swoim zasięgiem obejmuje miasto Wieliczka w jego granicach administracyjnych. Położenie obszaru jest strategicznie bardzo korzystne ze względu na sąsiedztwo aglomeracji krakowskiej, dostępność komunikacyjną oraz duże walory przyrodniczo – kulturowe miasta.*

(...)

*Główne funkcje występujące na obszarze miasta to:*

- *administracja,*
- *usługi lokalne i ponad lokalne zdrowia, szkolnictwa, kultury, wypoczynku i sportu,*
- *turystyka o znaczeniu krajowym i międzynarodowym,*
- *lecznictwo sanatoryjne,*
- *usługi oraz przemysł,*
- *mieszkalnictwo jednorodzinne, zagrodowe i wielorodzinne z programem usług,*
- *różnorodne formy zieleni.*

(...)

*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.”*

Wg obowiązującego Studium analizowany teren zlokalizowany jest w obszarze zabudowy produkcyjno – usługowej PU. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazując przeznaczenie usługowe wykorzystał dopuszczenia zawarte w ustaleniach Studium, w tym w zakresie terenów PU:

*„Również i w zakresie terenów PU dopuszcza się w planach miejscowych korekty określonych w Studium granic pomiędzy wyodrębnionymi kategoriami terenów pod warunkiem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, a w szczególności:*

- nienaruszalności najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego,
- nie rozpraszania zabudowy i tworzenia zwartych zespołów zabudowy, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka integralności zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury drogowej i technicznej,
- respektowania ustaleń dla stref określonych w studium.”

Powyższe ustalenia umożliwiły przeznaczenie terenu pod obszary zabudowy usługowej UPII, które wyznaczone zostały jako kierunek rozwoju bezpośredniego sąsiedztwa.

Zmiana planu uwzględnia wymogi określone w Studium, tj.: realizację zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, a w szczególności:

- nie narusza najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego, które w tym rejonie nie występują,
- nie rozprasza zabudowy i tworzy zwarte zespoły zabudowy,
- utrzymuje integralność zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury drogowej i technicznej, - respektuje ustalenia dla stref określonych w Studium.

Wg kierunków rozwoju określonych w Studium:

- lokalizacja obszarów zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym UPII jest rozproszona w granicach miasta i zaspokaja potrzeby społeczności lokalnej w zakresie usług oświaty, zdrowia oraz kultury. Największą powierzchnię ww. terenów zajmują szkoły podstawowe oraz obiekty kultu religijnego,

- usługi o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i gminnym i ponad lokalnym mogą występować w otoczeniu zieleni urządzonej, będącej elementem zagospodarowania i integralną częścią obiektu usługowego,

- w ramach obszarów zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym możliwa jest lokalizacja pojedynczych obiektów usług oświaty, kultury oraz zdrowia,

- wyznaczone, ramach projektowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej, ośrodki są dobrze obsłużone komunikacyjnie. W bezpośrednim ich sąsiedztwie planuje się lokalizację przystanków komunikacji zbiorowej, co ożywi ich działalność,

- ośrodki usługowe mają na celu uruchomienie na odpowiednim poziomie obsługi ludności, jak również ożywienie życia gospodarczego na obszarach sołectw,

- szczegółowe sprecyzowanie poszczególnych programów usługowych uzależnione będzie od inwestorów zainteresowanych wyznaczonymi obszarami jak również potrzeb mieszkańców,

- wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 25 m,

- nowo tworzony program usługowy na obszarze gminy musi w pełni uwzględniać warunki ochrony środowiska,

- w ramach obszarów zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym UPII dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń usług oświaty, kultury i zdrowia. W ramach obszarów zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym, związanej z zielenią UPIII dopuszcza się funkcję rekreacyjną oraz usługi publiczne wraz z zielenią towarzyszącą na dużych działkach,

- w ramach terenów UP, UPI, UPII dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej związanej z działalnością handlową.

Powyższe ustalenia umożliwiły przeznaczenie terenu pod obszary zabudowy usługowej UPII, które wyznaczone zostały jako kierunek rozwoju bezpośredniego sąsiedztwa.

Ustaleniami Studium zawarte w rozdziale 3.1. Główne funkcje występujące w granicach obszaru A, również dopuszczają: „(...) przy sporządzaniu planów miejscowych korekty określonych w Studium granic pomiędzy wyodrębnionymi kategoriami terenów pod warunkiem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, a w szczególności:

- nienaruszalności najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego,
- nie rozpraszania zabudowy i tworzenia zwartych zespołów zabudowy,
- integralności zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury drogowej i technicznej,
- respektowania ustaleń dla stref określonych w Studium.”

Plan obowiązujący a także zmiana przeznaczenia podstawowego, uwzględnia wymogi określone w Studium, tj.: realizację zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowania ładu przestrzennego, a w szczególności:

- nie narusza najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego, które w tym rejonie nie występują,
- nie rozprasza zabudowy i tworzy zwarte zespoły zabudowy,
- utrzymuje integralność zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury drogowej i technicznej, - respektuje ustalenia dla stref określonych w Studium.

#### **Podsumowanie:**

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