

Znak: WGU.6721.3.2021

Wieliczka, 22.07.2021 r.

**Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska  
w Krakowie  
31-542 Kraków, ul. Mogilska 25**

**WNIOSEK**

**o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia  
Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko  
w związku z przystąpieniem do sporządzania zmiany MPZP  
Miasta i Gminy Wieliczka - obszar „B”**

Na podstawie art. 48 ust. 1 i ust. 3 w związku z art. 46 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 58 ust. 1 pkt 3 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* (tj. Dz. U. 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą” zwracam się z wnioskiem

**o uzgodnienie odstąpienia  
od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko  
w związku z przystąpieniem do zmiany MPZP Miasta i Gminy Wieliczka  
- obszar „B”**

**w zakresie zmian tekstowych, bez zmian na rysunku planu**

Do sporządzania ww. zmiany planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXI/373/2021 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 31 maja 2021 r. Zmiana planu ma na celu wprowadzenie zmian w zakresie wskazanym w § 1 ust. 2 ww. Uchwały tj. obejmuje zmianę zapisów MPZP Miasta i Gminy Wieliczka – obszar „B”, przyjętego Uchwałą nr XVII/232/2016 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 7 kwietnia 2016 r. zmienionego Uchwałą nr XLIII/500/2017 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 14 listopada 2017 r. i Uchwałą nr LIV/663/2018 Rady Miejskiej z dnia 11 września 2018 r., bez zmiany rysunku planu, w:

- 1) § 15 pkt 5 lit a, w zakresie wskaźników parkingowych;

- 2) § 24 ust. 5 pkt 1, w zakresie procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania;
- 3) § 24 ust. 5 pkt 2, w zakresie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania;
- 4) § 24 ust. 5 pkt 3, w zakresie wskaźnika terenu biologicznie czynnego;
- 5) § 24 ust. 5 pkt 8 w zakresie ilości kondygnacji budynku;
- 6) § 24 ust. 5 pkt 9 lit a i b, w zakresie wysokości budynków;
- 7) § 28 ust. 5 pkt 2, w zakresie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania;
- 8) § 28 ust. 5 pkt 3, w zakresie wskaźnika terenu biologicznie czynnego;
- 9) § 28 ust. 5 pkt 8 w zakresie ilości kondygnacji budynków;
- 10) § 28 ust. 5 pkt 9 lit a i b, w zakresie wysokości budynków.

Analizy przeprowadzone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu, wykazały, że zmiana planu miejscowego w zakresie jak wyżej nie naruszy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieliczka, uchwalonego 4 marca 2008 r.

#### **Uzasadnienie wniosku**

**Niniejsze uzasadnienie stanowi integralną część wniosku o odstąpienie od przeprowadzenia SOOŚ, zgodnie z wymogami art. 48 ust. 1 w związku z art. 46 ust. 1 i ust. 2 oraz z art. 49 Ustawy.**

Dokumentem, o którym mowa w art. 46 ust. 2 Ustawy, podlegającym zmianie (modyfikacji) jest **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar „B”**, uchwalony Uchwałą nr XVII/232/2016 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka - obszar „B” (z późniejszymi zmianami), 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. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 3305,5 ha, co stanowi ok. 1/3 powierzchni gminy.

Ww. plan reguluje kompleksowo przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów w tak dużym obszarze – ustala więc ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć (art.49 pkt 1 lit. a Ustawy), także warunków zagospodarowania, w tym np. wynikających z osuwisk. Plan ten, jest powiązany (art. 49 pkt 1 lit. b Ustawy) z innymi dokumentami, przede wszystkim ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego



Miasta i Gminy Wieliczka oraz dokumentami ponadlokalnymi np. Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, a także strategiami rozwoju i innymi programami i planami rozwojowymi i ochronnymi.

W trakcie procedury jego sporządzania była przeprowadzona Strategiczna Ocena Oddziaływania na Środowisko, (m.in. plan został 3- krotnie zaopiniowany pozytywnie przez Organy właściwe w świetle Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko). Plan uchwalony 26 kwietnia 2016 r. będzie więc nadal aktem prawa miejscowego przydatnym w uwzględnieniu aspektów środowiskowych w zagospodarowaniu terenów, w tym wspierania zrównoważonego rozwoju oraz kompleksowej realizacji ustaleń - wymogów z zakresu ochrony środowiska w całym obszarze objętym planem (art. 49 pkt 1 lit. c i lit. d Ustawy).

Obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar „B” stanowi podstawę: realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, ochrony cennych zasobów przyrodniczych i kulturowych obszaru oraz rozwoju funkcji służących rekreacji i turystyce, a w szczególności uzupełniania lub wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Gmina, kierując się zgłaszanymi uwagami, postulatami oraz zastrzeżeniami mieszkańców dotyczącymi wyznaczonej w planie obowiązującym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przeprowadziła analizę ustaleń planu i postanowiła przystąpić do zmian tekstowych. Społecznym oczekiwaniem jest zmiana ustaleń obowiązującego planu w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania, wyznaczonych w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mieszkaniowo – usługowej (MWU), w sposób obniżający intensywność i powierzchnię zabudowy ale także gabaryty obiektów.

Obszary objęte zmianą planu (załącznik graficzny) zlokalizowane są w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1MW-16MW i w terenach zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo – usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1MWU, 2MWU. W zakresie powyższych terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziałach 1 – 4 a w szczególności w §24 i §28 MPZP Miasta i Gminy Wieliczka – obszar „B”.

Zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego:

1) przeznaczeniem podstawowym terenów jest:

- a) w terenach MW: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie wielorodzinnej i funkcjonalnie z nią związane, w tym: budynki garażowe, gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska itp.), nie wydzielone na rysunku planu drogi dojazdowe i wewnętrzne, dojazdy, dojścia do budynków, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, ogrodzenia,

przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,

- b) w terenach MWU: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością lokalizacji usług wbudowanych w parterach budynków, zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie wielorodzinnej i funkcjonalnie z nią związane, w tym: budynki garażowe, gospodarcze, zieleni urządzona z obiektami i urządzeniami sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska itp.), niewydzielone na rysunku planu drogi dojazdowe i wewnętrzne, dojazdy, dojścia do budynków, miejsca postojowe, ogrodzenia, przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków oraz zabudowa usługowa wolnostojąca, w tym zabudowa usługowa z zakresu oświaty, kultury i zdrowia, zlokalizowana na działce z budynkiem mieszkalnym lub na odrębnej działce;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym terenów są:
- a) w terenach MW: usługi wbudowane w budynki wielorodzinne, lokalizowane w parterach budynków, zabudowa usługowa wolnostojąca, w tym zabudowa usług z zakresu oświaty, kultury i zdrowia, zlokalizowana na działce z budynkiem mieszkalnym lub na odrębnej działce, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże podziemne.
- b) w terenach MWU: obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, garaże podziemne;
- 3) warunki zagospodarowania terenów MW:
- a) łączna powierzchnia zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 40% wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania,
- b) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 60%,
- c) wskaźnik terenu biologicznie czynnego, nie może być niższy niż 40%,
- d) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym nie dotyczy to działek zabudowanych na podstawie uzyskanych pozwoleń na budowę,
- e) szerokość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 16m,
- f) dopuszcza się podział istniejących działek o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. d, jeżeli taki podział ma na celu powiększenie sąsiednich działek,
- g) istniejące działki wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały lub wydzielone na podstawie przepisów odrębnych, których minimalne parametry (powierzchnia i szerokość) są mniejsze niż ustalone w lit. d mogą być zabudowane, jeżeli ich zabudowa nie naruszy Prawa budowlanego oraz pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w planie,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach wielorodzinnych nie może przekraczać 5 kondygnacji,
- i) wysokość budynków nie może przekraczać:
- 16 m dla budynków wielorodzinnych i usługowych o dachu płaskim,



- 18 m dla budynków wielorodzinnych i usługowych o dachu dwuspadowym lub wielospadowym,
  - 11m dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - 5 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
  - j) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem stosowania jednolitej geometrii dachów dla zespołów zabudowy wielorodzinnej,
  - k) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 45°, z zastrzeżeniem stosowania jednolitej geometrii dachów dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej oraz w przypadku realizowania zespołu zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
  - l) dla budynków garażowych, gospodarczych należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów o spadkach poniżej 35° i z dopuszczeniem innej formy i kształtu dachu, dostosowanej do specyfiki i funkcji obiektu,
  - m) jako pokrycie dachu dwuspadowego i wielospadowego należy stosować dachówkę lub materiały imitujące dachówkę, o kolorystyce ciemnej; z dopuszczeniem stosowania innego pokrycia w przypadku innej formy i kształtu dachu,
  - n) kolorystykę elewacji należy stosować w barwach jasnych, stonowanych.
- 4) warunki zagospodarowania terenów MWU:
- a) łączna powierzchnia zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 40% wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania,
  - b) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 60%,
  - c) wskaźnik terenu biologicznie czynnego, nie może być niższy niż 40%,
  - d) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>; przy czym nie dotyczy to działek zabudowanych na podstawie uzyskanych pozwoleń na budowę,
  - e) szerokość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 18m,
  - f) dopuszcza się podział istniejących działek o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. d, jeżeli taki podział ma na celu powiększenie sąsiednich działek,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach wielorodzinnych nie może przekraczać 5 kondygnacji,
  - h) wysokość budynków wielorodzinnych i usługowych nie może przekraczać:
    - 16 m dla budynków wielorodzinnych mieszkaniowo – usługowych i usługowych o dachu płaskim,
    - 18 m dla budynków wielorodzinnych mieszkaniowo – usługowych i usługowych o dachu dwuspadowym lub wielospadowym,
    - 5 m dla budynków gospodarczych i garażowych,

- i) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 35° do 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem stosowania jednolitej geometrii dachów dla zespołów zabudowy wielorodzinnej,
- j) dla budynków garażowych, gospodarczych należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów o spadkach poniżej 35° i z dopuszczeniem innej formy i kształtu dachu, dostosowanej do specyfiki i funkcji obiektu.

Zmiana planu ma na celu wprowadzenie zmian, w poniższych paragrafach, przy uwzględnieniu ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieliczka:

- 1) § 15 pkt 5 lit a, w zakresie wskaźników parkingowych **tj. zwiększenia liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej;**
- 2) § 24 ust. 5 pkt 1, w zakresie procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego wyznaczonego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania **tj. zwiększenia procentowego udziału zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego;**
- 3) § 24 ust. 5 pkt 2, w zakresie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania **tj. jego zmniejszenia;**
- 4) § 24 ust. 5 pkt 3, w zakresie wskaźnika terenu biologicznie czynnego **tj. jego zwiększenia;**
- 5) § 24 ust. 5 pkt 8, w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych **tj. zmniejszenia ich liczby;**
- 6) § 24 ust. 5 pkt 9 lit a i b, w zakresie wysokości budynków **tj. jej obniżenia;**
- 7) § 28 ust. 5 pkt 2, w zakresie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania **tj. jego zmniejszenia;**
- 8) § 28 ust. 5 pkt 3, w zakresie wskaźnika terenu biologicznie czynnego **tj. jego zwiększenia;**
- 9) § 28 ust. 5 pkt 8, w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych **tj. zmniejszenia ich liczby;**
- 10) § 28 ust. 5 pkt 9 lit a i b, w zakresie wysokości budynków **tj. jej obniżenia.**

Wszystkie zamierzone zmiany tekstowe, dotyczące wskaźników dla terenów jak wyżej nie powodują naruszenia obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Pozostałe ustalenia planu, w tym także ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego nie ulegną zmianie. **Rysunek planu również nie będzie podlegał jakimkolwiek zmianom.**



Przeprowadzone analizy potwierdzają przyjęcie oceny, że proponowane zmiany planu miejscowego dla obszaru B, uchwalonego 26 kwietnia 2016 r. stanowią niewielką modyfikację tego dokumentu, co uzasadnia odstąpienie od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko.

Odstąpienie w opisanej sytuacji od przeprowadzania Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko przy procedurze zmiany planu jest możliwe bez naruszania aspektów opisanych w art. 49 pkt 1 lit. a-d Ustawy.

Jest także uzasadnione w świetle pozostałych przepisów art. 49, a mianowicie:

- w zakresie pkt. 2, ponieważ:

- Rodzaj i skala oddziaływania na środowisko będzie mniejsze niż wynikająca z planu obowiązującego,
- Można prognozować, że oddziaływania skumulowane będzie mniejsze niż wynikające z planu obowiązującego, nie będzie wykraczać poza dotychczasowy zasięg,
- Oddziaływania transgraniczne – nie wystąpią,
- Ryzyko dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska – nie wystąpią.

- w zakresie pkt. 3, ponieważ:

- Obszary objęte zmianą planu nie posiadają szczególnych właściwości naturalnych ani znaczenia dla dziedzictwa kulturowego,
- Obszar nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody ani nie podlega ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Analiza wszystkich opisanych wcześniej okoliczności uzasadnia ocenę, że podjęta na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 31 maja 2021 r. zmiana planu miejscowego uchwalonego 26 kwietnia 2016 r. z późniejszymi zmianami, w zakresie przedstawionych wyżej zmian tekstowych, stanowi jedynie niewielką modyfikację aktu planistycznego dla obszaru B i nie wywoła zagrożeń dla środowiska.

Zatem odstąpienie od przeprowadzania Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko znajduje uzasadnienie prawne i merytoryczne.

Załączniki:

1. Uchwała Nr XXXI/373/2021 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 31 maja 2021 r. z załącznikiem graficznym.

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Z up. Burmistrza

*mgr inż. Piotr Krupa*  
Zastępca Burmistrza  
ds. Inwestycji