



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 2 stycznia 2013 r.

Poz. 1

### UCHWAŁA\* NR XXVI/366/2012 RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE

z dnia 19 grudnia 2012 rok

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), po stwierdzeniu:

- 1) braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka, przyjętego uchwałą Nr XV/181/2008 Rady Miejskiej w Wieliczkach z dnia 4 marca 2008 r.;
- 2) zgodności z uchwałą Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczkach z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A,

#### **na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka Rada Miejska w Wieliczkach uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, przyjętego uchwałą Nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczkach z dnia 10 listopada 2010 r. (opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 9 grudnia 2010 r. Nr 662 poz. 5505), zwaną dalej „zmiłą planu”.

2. Zakres merytoryczny zmiany planu określa odpowiednio § 2 i § 3 niniejszej uchwały; zmiana planu dotyczy:

- 1) treści uchwały, o której mowa w ust. 1 odnoszącej się do obszaru obejmującego miasto Wieliczka w jego granicach administracyjnych, w zakresie przepisów zawartych w:
  - a) § 8,
  - b) § 9 pkt 2 lit. a,
  - c) § 11 ust. 2 pkt 1 lit. a i lit. b,
  - d) § 13 pkt 5 i 6,
  - e) § 15 ust. 1 pkt 6,
  - f) § 23 ust. 7,
  - g) § 24 ust. 5 pkt 4 - w związku ze zmianą przepisów wskazanych w lit. d,

---

\* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

- h) § 24 ust. 5 pkt 12 - w związku ze zmianą przepisów wskazanych w lit. c,
- i) § 26 ust. 5 pkt 1, 6, 7, 12, 13, 14,
- j) § 28 ust. 5 pkt 4 i 10,
- k) § 28 ust. 5 pkt 15 - w związku ze zmianą przepisów wskazanych w lit. c,
- l) § 29 ust. 4 pkt 5, 8, 10,
- m) § 30 ust. 3 pkt 5,
- n) § 31 ust. 4 pkt 6 - w związku ze zmianą przepisów wskazanych w lit. d,
- o) § 31 ust. 4 pkt 7,
- p) § 32 ust. 3 pkt 5,
- q) § 33 ust. 5 pkt 6,
- r) § 34 ust. 3 pkt 8,
- s) § 36 ust. 1 pkt 1, ust. 3 pkt 5,
- t) § 36 ust. 3 pkt 1 - w związku ze zmianą przepisu wskazanego jako pierwszy w lit. t,
- u) § 40 ust. 4,
- v) § 47 ust. 5 i 6,
- w) § 49 ust. 4;

2) załącznika nr 1 do uchwały, o której mowa w ust. 1 (rysunku planu), w części odnoszącej się do obszaru w granicach obejmujących działkę nr ewidencyjny 1438/6 położoną w Wieliczce obr. 2, w zakresie zmiany jej przeznaczenia.

3. Pozostałe ustalenia wyrażone w treści uchwały, o której mowa w ust. 1 oraz na załączniku nr 1 do tej uchwały pozostawia się bez zmian; również załączniki nr 2, nr 3 i nr 4 do uchwały, o której mowa w ust. 1, nie ulegają zmianie.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) stosownie do ustaleń ust. 2 pkt 2, załącznik Nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieliczce o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieliczce o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Obowiązującymi elementami ustaleń zmiany planu wskazanymi na rysunku zmiany planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, są:

- 1) granica działki nr 1438/6 objętej zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (175MN);
- 5) teren zieleni izolacyjnej (8ZI);
- 6) publiczna droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (3KDGP).

6. Elementami informacyjnymi rysunku zmiany planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 nie stanowiącymi ustaleń zmiany planu, są:

- 1) obszar zagrożony hałasem komunikacyjnym od drogi nr 4;
- 2) zasięg zbiornika wód podziemnych GZWP 451 Bogucice;

- 3) proponowany kierunek obsługi komunikacyjnej działki nr 1438/6;
- 4) ustalenia aktualnie obowiązującego planu miejscowego na terenach przyległych do działki nr 1438/6.

7. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o „aktualnie obowiązującym planie miejscowym” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1.

**§ 2.** W Uchwale Nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 9 grudnia 2010 r. Nr 662 poz. 5505), wprowadza się następujące zmiany:

**1) § 8, otrzymuje brzmienie:**

"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;

2. W przypadku budynków istniejących, które nie spełniają ustalonych w planie dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów warunków 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 (modernizacja).

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 terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek. ”;

**2) w § 9 pkt 2 lit. a – po symbolu oznaczeń: „UO”, dodaje się treść o brzmieniu:**

„a także organizacji placu budowy (wraz z elementami jego zagospodarowania) dla realizacji inwestycji ustalonych w planie, ;”;

**3) w § 11 ust. 2 pkt 1 lit. a - zdania trzecie i czwarte, otrzymują brzmienie:**

„jako pokrycie dachów należy stosować dachówkę ceramiczną w naturalnym kolorze ceglastym (jasnoczerwonym, matowym) za wyjątkiem elementów zastanych historycznie; Dopuszcza się stosowanie innych materiałów na pokrycie dachowe o fakturze i kolorystyce nawiązującej do dachów budynków sąsiednich zlokalizowanych na działce, po uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków (dotyczy także budynków gospodarczych i garażowych); W odniesieniu do przyjętych w Rozdziale III wskaźników dopuszczalnej powierzchni zainwestowania oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego w strefie konserwatorskiej K1 uwzględniając lokalne uwarunkowania dopuszcza się możliwość zmiany wzajemnych proporcji tych wskaźników dla terenów o symbolach U, MW, MU, MN, przy czym zwiększenie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może być większe niż o: 30% dla terenów U, MW, MN oraz 55% dla terenu MU; Działalność inwestycyjna w tym rozbudowa istniejących budynków możliwa jest wyłącznie zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi konserwatorskimi i pod nadzorem właściwego nadzoru ochrony konserwatorskiej; ;”;

**4) w § 11 ust. 2 pkt 1 lit. b – tiret drugi, otrzymuje brzmienie:**

„- dostosowania nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów; Obiekty przebudowywane powinny nawiązywać do otoczenia (w tym szczególnie do budynków w bezpośrednim sąsiedztwie) fakturą materiałów wykończeniowych oraz kolorystyką elewacji i dachów; Jako pokrycie dachów należy stosować dachówkę ceramiczną, blachę ocynkowaną, cynkowo – tytanową, miedzianą itp., z wykluczeniem pokrycia bitumicznego (w tym dachówki bitumicznej), blacho dachówki oraz blachy trapezowej i blachy falistej; Ograniczenia dotyczące pokrycia dachowego (z wyłączeniem pokryć bitumicznych i blachodachówki) nie dotyczą budynków gospodarczych i garaży; Wyklucza się również stosowanie imitacji materiałów tradycyjnych (np. imitacji drewna itp.); W odniesieniu do przyjętych w Rozdziale III wskaźników dopuszczalnej powierzchni zainwestowania oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego w strefie konserwatorskiej K2 oraz poza tą strefą w przypadku działek z budynkami wpisanymi do rejestru lub ewidencji zabytków, uwzględniając lokalne uwarunkowania dopuszcza się możliwość zmiany wzajemnych proporcji tych wskaźników dla terenów o symbolach U, MW, MU, MN, przy czym zwiększenie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może być większe niż o: 30% dla terenów U, MW, MN oraz 55% dla terenu MU; Powyższe dotyczy także możliwości zwiększenia parametrów wysokości zabudowy dla terenów U, MW, MU, MN położonych w strefie K2 oraz na działkach z budynkami wpisanymi do rejestru lub ewidencji zabytków, poza tą strefą - jednak nie więcej niż o 25% w stosunku do wartości wskazanych w Rozdziale III dla tych terenów; Powyższe dopuszczenia należy realizować pod nadzorem właściwych służb konserwatorskich uwzględniając wytyczne konserwatorskie w tym zakresie;”;

**5) w § 13 – pkt 5, otrzymuje brzmienie:**

„5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej oraz produkcyjnej, składów i magazynów, nie może być mniejsza niż:

- a) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- c) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, przy szerokości frontu - min. 18 m,
- d) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów; ;”;

**6) w § 13 – pkt 6, otrzymuje brzmienie:**

„6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla urządzeń infrastruktury technicznej, garaży oraz obiektów małej architektury (np. kapliczki), nie może być mniejsza niż:

- a) 10 m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) 22 m<sup>2</sup> dla garaży (przy szerokości min. 2,5 m),
- c) 4 m<sup>2</sup> dla obiektów małej architektury (np. kapliczki); ;”;

**7) w § 15 ust. 1 - pkt 6, otrzymuje brzmienie:**

„6) w zakresie określenia minimalnych wskaźników parkingowych jako podstawowe zasady, ustala się:

- a) miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach terenu objętego inwestycją (w terenie inwestycji); dla terenów położonych w strefach konserwatorskich K1 i K2 w przypadku braku możliwości spełnienia wskaźników określonych w lit. b dopuszcza się dodatkowo wykorzystanie dla potrzeb inwestycji miejsc na parkingach ogólnodostępnych oraz miejsc postojowych określonych w § 47 ust. 7,
- b) ilość miejsc parkingowych należy obliczyć 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:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 1 miejsce postojowe na 1 dom jednorodzinny lub garaż,
- dla zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjno – usługowej i produkcyjnej – 2 miejsca parkingowe na 10 stanowisk pracy lub na 10 użytkowników albo 1 miejsce parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a w obiektach typu hale magazynowe i składowe – 2 miejsca parkingowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- w odniesieniu do miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych– ilość tych miejsc i ich powierzchnię należy dostosować do programu funkcjonalno – użytkowego inwestycji, obowiązuje zachowanie zasady lokalizacji parkingów w terenie inwestycji; ;”;

**8) w § 23 ust. 7 otrzymuje brzmienie:**

„7. Dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;”;

**9) w § 24 ust. 5 (w związku ze zmianą § 13 pkt 5 i 6) - pkt 4, otrzymuje brzmienie:**

„4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej powinna być dostosowana do wielkości zamierzenia inwestycyjnego z zachowaniem przepisów odrębnych i wymogów określonych w planie (w tym szczególnie w § 13 w odniesieniu do minimalnej wielkości działki); ;”;

**10) w § 24 ust. 5 (w związku ze zmianą § 11 ust. 2 pkt 1 lit. a i lit. b) - pkt 12, otrzymuje brzmienie:**

„12) jako pokrycie dachów należy stosować materiały bezpieczne dla środowiska nawiązujące fakturą i kolorystyką do dachów otaczającego zainwestowania (z wykluczeniem pokryć bitumicznych); Powyższe nie dotyczy budynków położonych w strefach konserwatorskich K1 i K2, dla których obowiązują w tym zakresie zasady określone w § 11 ust. 2; ;”;

**11) w § 26 ust. 5 - w pkt 1 po wyrażeniu „zainwestowania” skreśla się treść, o brzmieniu:**

„ograniczenie to nie obejmuje zabudowy usługowej wolnostojącej realizowanej na odrębnej działce;”;

**12) w § 26 ust. 5 - pkt 6, otrzymuje brzmienie:**

„6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności usługowej z zachowaniem przepisów odrębnych i wymogów określonych w planie (w tym szczególnie w § 13 w odniesieniu do minimalnej wielkości działki); ;”;

**13) w § 26 ust. 5 - pkt 7, otrzymuje brzmienie:**

„7) dopuszcza się podział istniejących działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 4 i 6 (szczególnie w odniesieniu do § 13 pkt 5), jeżeli taki podział ma na celu powiększenie sąsiednich działek; ;”;

**14) w § 26 ust. 5 - pkt 12, otrzymuje brzmienie:**

„12) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy stosować dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 i z zastrzeżeniem stosowania jednolitej geometrii dachów dla zabudowy bliźniaczej oraz w przypadku realizacji zespołu zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej; ;”;

**15) w § 26 ust. 5 - pkt 13, otrzymuje brzmienie:**

„13) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej poniżej 35<sup>0</sup>, z dopuszczeniem innej formy i kształtu dachu dostosowanej do specyfiki i funkcji obiektu, w nawiązaniu do zabudowy na działkach sąsiednich; ;”;

**16) w § 26 ust. 5 - pkt 14, otrzymuje brzmienie:**

„14) jako pokrycie dachu należy stosować materiały bezpieczne dla środowiska nawiązujące fakturą i kolorystyką do dachów otaczającego zainwestowania (z wykluczeniem pokryć bitumicznych); Powyższe nie dotyczy budynków położonych w strefach konserwatorskich K1 i K2, dla których obowiązują w tym zakresie zasady określone w § 11 ust. 2; ;”;

**17) w § 28 ust. 5 - pkt 4, otrzymuje brzmienie:**

„4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej w terenach MU powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności usługowej z zachowaniem przepisów odrębnych i wymogów określonych w planie (w tym szczególnie w § 13 w odniesieniu do minimalnej wielkości działki);”;

**18) w § 28 ust. 5 - w pkt 10 dodaje się lit. c, o brzmieniu:**

„c) 6 m dla budynków garażowych i gospodarczych;”;

**19) w § 28 ust. 5 (w związku ze zmianą §11 ust. 2 pkt 1 lit. a i lit. b) - pkt 15, otrzymuje brzmienie:**

„15) jako pokrycie dachów należy stosować materiały bezpieczne dla środowiska nawiązujące fakturą i kolorystyką do dachów otaczającego zainwestowania (z wykluczeniem pokryć bitumicznych); Powyższe nie dotyczy budynków położonych w strefach konserwatorskich K1 i K2, dla których obowiązują w tym zakresie zasady określone w § 11 ust. 2;”;

**20) w § 29 ust. 4 - pkt 5, otrzymuje brzmienie:**

„5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności usługowej z zachowaniem przepisów odrębnych i wymogów określonych w planie (w tym szczególnie w § 13 w odniesieniu do minimalnej wielkości działki);”;

**21) w § 29 ust. 4 - w pkt 8, po treści: „o innej geometrii i o spadku poniżej 35<sup>0</sup>”, dodaje się treść, o brzmieniu:**

„ z uwzględnieniem § 8 ust. 4;”;

**22) w § 29 ust. 4 - pkt 10, otrzymuje brzmienie:**

„10) jako pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych należy stosować materiały bezpieczne dla środowiska nawiązujące fakturą i kolorystyką do dachów otaczającego zainwestowania (z wykluczeniem pokryć bitumicznych); Powyższe nie dotyczy budynków położonych w strefach konserwatorskich K1 i K2, dla których obowiązują w tym zakresie zasady określone w § 11 ust. 2;”;

**23) w § 30 ust. 3 – w pkt 5, po wyrażeniu „jak dla terenów UP” dodaje się wyrażenie, o brzmieniu:**

„ (określone w §29);”;

**24) w § 31 ust. 4 (w związku ze zmianą § 13 pkt 5 i 6) - pkt 6, otrzymuje brzmienie:**

„6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności usługowej z zachowaniem przepisów odrębnych i wymogów określonych w planie (w tym szczególnie w § 13 w odniesieniu do minimalnej wielkości działki);”;

**25) w § 31 ust. 4 - pkt 7, otrzymuje brzmienie:**

„7) wysokość nowo realizowanej i rozbudowywanej zabudowy nie może przekroczyć:

- a) dla zabudowy usługowej, przeznaczenia podstawowego oraz dopuszczalnego określonego w ust. 3 pkt 1,2 i 7 zawierającej się w strefie K3 - ekspozycji zespołu zabytkowego Starego Miasta: 16 m, a w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 14U, 15U, 16U: 13m, za wyjątkiem elementów stanowiących dominantę np. wieża kościoła, wieża strażacka, dla których nie określa się wysokości maksymalnej,
- b) w pozostałych terenach w obszarze miasta dla zabudowy usługowej z zakresu przeznaczenia podstawowego oraz dopuszczalnego określonego w ust. 3 pkt 1, 2 i 7: 20 m,
- c) dla pozostałej zabudowy przeznaczenia towarzyszącego i dopuszczalnego, w tym:
  - dla dworców autobusowych: 11 m,
  - dla stacji paliw: 8 m,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych: 6 m;”;

26) w § 32 ust. 3 – w pkt 5 po wyrażeniu „jak dla terenów U” dodaje się wyrażenie, o brzmieniu:

„(określone w § 31); ” ;”;

27) w § 33 ust. 5 - pkt 6, otrzymuje brzmienie:

„6) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej powinna być dostosowana do rodzaju prowadzonej działalności z zachowaniem przepisów odrębnych i wymogów określonych w planie (w tym szczególnie w § 13 w odniesieniu do minimalnej wielkości działki); ;”;

28) w § 34 ust. 3 - w pkt 8 po wyrażeniu „jak dla terenów PU” dodaje się wyrażenie, o brzmieniu:

„(określone w § 33); ;”;

29) w § 36 ust. 1 - pkt 1, otrzymuje brzmienie:

„1) dla terenu 1USO - pod zagospodarowanie obejmujące urządzenia sportów letnich i zimowych, oraz urządzenia rekreacyjne, takie jak: ciągi piesze, trasy rowerowe, szlaki turystyczne, place zabaw, zieleń urządzoną; ;”;

30) w § 36 ust. 3 (w związku ze zmianą § 36 ust. 1 pkt 1) – pkt 1, otrzymuje brzmienie:

„1) ) w terenie 1USO obowiązują:

- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy i obiektów nie wymienionych w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym,
- b) zapewnienie przy zagospodarowaniu terenu właściwego odwodnienia terenu zapobiegającego stagnacji wód,
- c) zabezpieczenie terenu przed erozją z zastosowaniem środków technicznych i biologicznych,
- d) zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów powodujących podcięcie stoku,
- e) prowadzenie wszelkiego rodzaju prac ziemnych na podstawie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej; ;”;

31) w § 36 ust. 3 - pkt 5, otrzymuje brzmienie:

„5) dla terenu 2USO w zakresie wysokości i geometrii dachu budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego w terenach osuwisk nieaktywnych obowiązują ustalenia planu jak dla terenów US (określone w § 35). ;”;

32) w § 40 ust. 4 – dodaje się pkt 4 i 5, o brzmieniu:

„4) wysokość obiektów i urządzeń związanych z funkcją i obsługą cmentarza nie może przekraczać 7,0 m; Powyższe nie dotyczy ewentualnych tzw. sygnaturek kaplicy cmentarnej;

5) dachy dwu lub wielospadowe dostosowane do funkcji; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.;”;

33) w § 47 - ust. 5, otrzymuje brzmienie:

„5. . sytuowanie zabudowy względem dróg określa nieprzekraczalna bądź obowiązująca linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu; dopuszcza się rozbudowę (z ograniczeniem określonym w ust. 6), remont, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub częściowo poza tymi liniami – przy zachowaniu przepisów odrębnych; realizacja nowych budynków lub ich części poza nieprzekraczalną linią zabudowy jest możliwa wyłącznie w przypadku plombowego uzupełniania zabudowy przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem uwzględnienia przepisu określonego w ust. 6;”;

34) w § 47 - ust. 6, otrzymuje brzmienie:

„6. . zakaz rozbudowy istniejących budynków lub ich części oraz realizacji nowych w liniach rozgraniczających dróg. ;”;

35) w § 49 ust. 4 – dodaje się pkt 4 i 5, o brzmieniu:

„4) wysokość zabudowy dostosowana do wymogów technicznych i technologicznych oraz wysokości zabudowy w otoczeniu, jednak nie może przekroczyć:

- a) 11 m dla wielopoziomowych parkingów nadziemnych,
- b) 11 m dla dworców autobusowych,
- c) 8 m dla stacji paliw,
- d) 4,5 m dla małych obiektów handlowych typu kiosk;

5) forma dachu: płaskie, dwu lub wielospadowe dostosowane do funkcji oraz otaczającego zainwestowania na sąsiednich działkach a także względów technicznych i technologicznych. .”.

**§ 3. 1.** Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 9 grudnia 2010 r. Nr 662 poz. 5505), w granicach obszaru obejmującego działkę nr ewidencyjny 1438/6 położoną w Wieliczce obr. 2, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) ogranicza się zasięg terenowy zieleni izolacyjnej 8ZI do pasa o szerokości ok. 23 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDGP;
- 2) pozostały pas terenu uwolniony z rezerwy terenowej dla zieleni izolacyjnej 8ZI włącza się do przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 175 MN;
- 3) wskazuje się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony przebiegającej przez działkę kanalizacji sanitarnej (ks 300) - zgodnie z rysunkiem zmiany planu tj. w odległości 30 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDGP.;
- 4) wskazuje się proponowany kierunek obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki uwzględniając dojazd wydzielony geodezyjnie.

2. Bez zmian w granicach obszaru obejmującego działkę nr ewidencyjny 1438/6 położoną w Wieliczce obr. 2 pozostawia się dotychczasowe zasięgi terenowe: drogi 3KDGP oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 175MN a także zasięgi obszarów o szczególnych warunkach zagospodarowania.

**§ 4.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wieliczka.

**§ 5.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Wieliczce.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wieliczce  
**Tadeusz Luraniec**

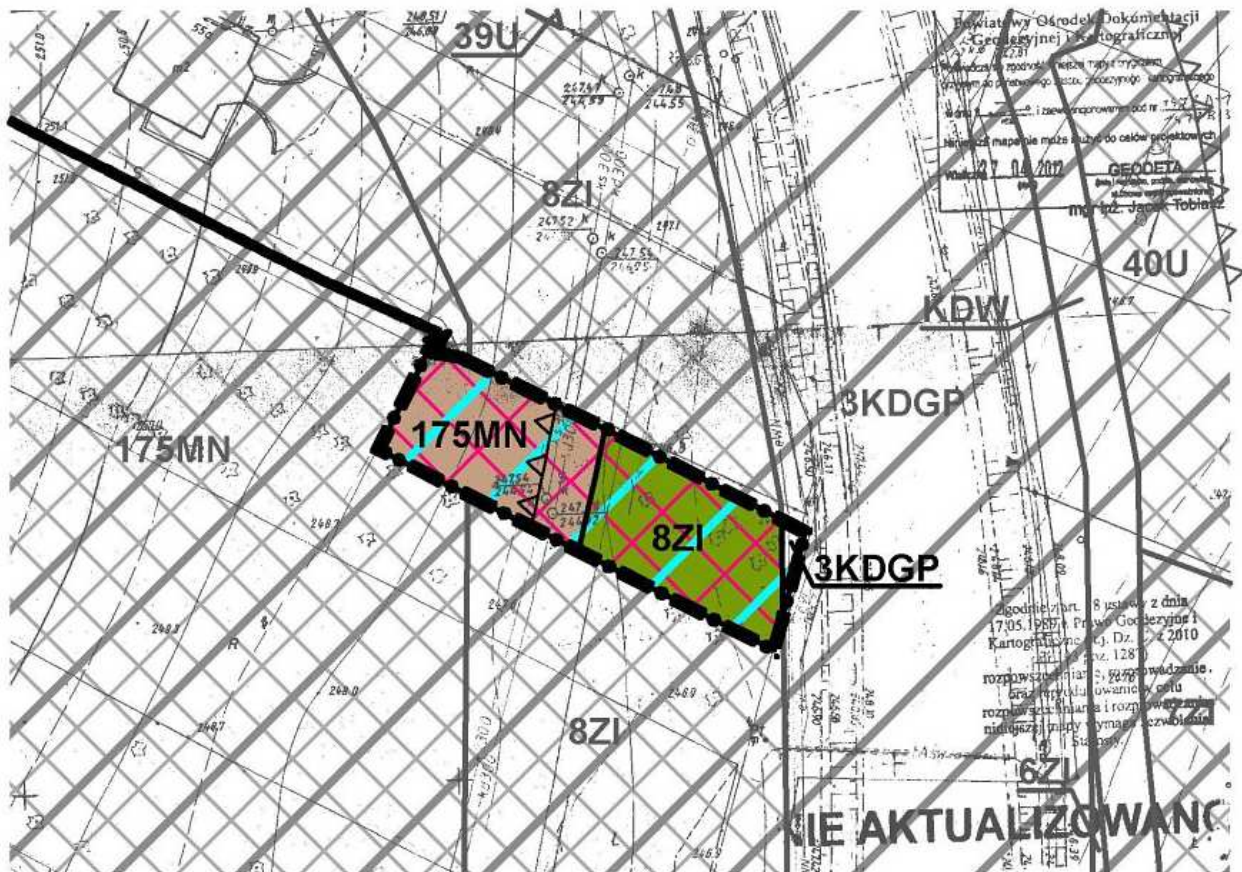
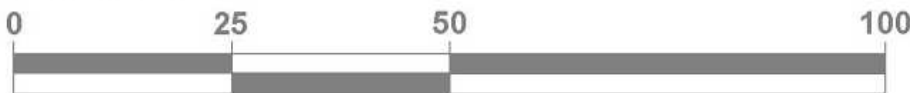


**Załącznik Nr 1**  
do Uchwały Nr XXVI/366/2012  
Rady Miejskiej w Wieliczce  
z dnia 19 grudnia 2012 r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY WIELICZKA – OBSZAR A, W ZAKRESIE OBEJMUJĄCYM ZMIANĘ  
PRZEZNACZENIA DZIAŁKI NR 1438/6 POŁOŻONEJ W WIELICZCE OBR. 2 (O KTÓREJ  
MOWA W §1 UST. 2 PKT 2 UCHWAŁY)**




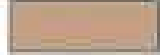


**RYSUNEK ZMIANY PLANU – ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/366/2012  
RADY MIEJSKIEJ W WIELICZCE Z DNIA 19 GRUDNIA 2012**

**SKALA 1: 1000\***






\* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:1000.  
Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.










**LEGENDA:****OBOWIĄZUJĄCE ELEMENTY USTALEŃ ZMIANY PLANU:**

	granica działki nr 1438/6 objętej zmianą planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	175MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	8ZI teren zieleni izolacyjnej
	3KDGP publiczna droga klasy głównej ruchu przyspieszonego

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI ZMIANY PLANU:**

	obszar zagrożony hałasem komunikacyjnym od drogi nr 4
	zasięg zbiornika wód podziemnych GZWP 451 Bogucice
	proponowany kierunek obsługi komunikacyjnej działki nr 1438/6

**USTALENIA AKTUALNIE OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO NA TERENACH PRZYLEGLYCH DO DZIAŁKI NR 1438/6:**

	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	175MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	39U, 40U teren zabudowy usługowej
	6ZI, 7ZI, 8ZI teren zieleni izolacyjnej
	3KDGP publiczna droga klasy głównej ruchu przyspieszonego
	KDW droga wewnętrzna
	obszar zagrożony hałasem komunikacyjnym od drogi nr 4
	zasięg zbiornika wód podziemnych GZWP 451 Bogucice

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY WIELICZKA



Przewodniczący Rady Miejskiej w Wieliczce  
**Tadeusz Luraniec**

**Załącznik Nr 2**  
do Uchwały Nr XXVI/366/2012  
Rady Miejskiej w Wieliczce  
z dnia 19 grudnia 2012 r.

## **Rozstrzygnięcie**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 17 września 2012 r. – 8 października 2012 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu tj. do dnia 22 października 2012 r. wpłynęło 14 uwag.

*Ilekróć w niniejszym Rozstrzygnięciu jest mowa o:*

- „zmianie planu” – należy przez to rozumieć przedmiotową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, przyjętego uchwałą Nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010 r. (opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 9 grudnia 2010 r. Nr 662 poz. 5505 ),
- „ustawie”- należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.),
- „aktualnie obowiązującym planie miejscowym” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, przyjęty uchwałą Nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 10 listopada 2010r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 9 grudnia 2010 r. Nr 662 poz. 5505 ).

Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka Zarządzeniem Nr 211/2012 z dnia 12 listopada 2012 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Niniejsze Rozstrzygnięcie, zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 (w powiązaniu z art. 17 pkt 14) ustawy, zawiera listę nieuwzględnionych i nieuwzględnionych częściowo uwag.

W zakresie uwag uwzględnionych lub uwzględnionych częściowo zostały wprowadzone odpowiednie korekty w projekcie zmiany planu.

W zakresie uwag nieuwzględnionych i nieuwzględnionych częściowo przez Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka, Rada Miejska w Wieliczce postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

#### **1. Uwaga Nr 1**

dotyczy działek nr 572, 571/4, położonych w mieście Wieliczka

[...]\*

wniósł uwagę, którą merytorycznie podzielono na 3 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następującego punktu:

- 3) wyjaśnienia, dlaczego nie uwzględniono wniosku o utrzymanie linii zabudowy wzdłuż południowej pierzei ul. Sienkiewicza na granicy istniejącego chodnika.

Uzasadnienie:

Zachowało się wiele istniejących budynków w dobrym stanie technicznym usytuowanych na styku z chodnikiem, że cofnięcie linii zabudowy w budownictwie plombowym wzdłuż pierzei ulicy Sienkiewicza doprowadzi do katastrofalnego w skutkach chaosu urbanistycznego w tej części centrum Wieliczki.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w pkt 3.**

**Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym jednoznacznie precyzuje zakres wprowadzanych zmian do aktualnie obowiązującego planu. W ramach tego zakresu nie wymieniono zmiany linii zabudowy, w związku z powyższym brak możliwości uwzględnienia zgłoszonej uwagi oraz udzielenia wyjaśnień dotyczących postanowień planu aktualnie obowiązującego, które nie podlegają zmianie w niniejszym projekcie.

**2. Uwaga Nr 2**

dotyczy działki nr 904 położonej w mieście Wieliczka, w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem 20MU

[...]\*

wniósł uwagę, którą merytorycznie podzielono na 3 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 1) uwzględnienia w § 8 ust. 2, możliwości nadbudowy istniejących obiektów, tak aby § 8 ust. 2 posiadał następującą treść:

„w przypadku budynków istniejących, które nie spełniają ustalonych w planie dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów warunków zagospodarowania (w tym w zakresie ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy), dopuszcza się ich remont, nadbudowę oraz przebudowę (modernizację)”;

- 3) zapisu § 23 ust. 7, aby posiadał następującą treść:

„Dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki budowlanej, pod następującymi warunkami: gdy na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną bezpośrednio w granicy działki oraz pod warunkiem realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, bez wymogu równoczesnego realizacji”.

Uzasadnienie:

Z uwagi na miejscowe uwarunkowania przestrzenne w śródmieściu miasta Wieliczka, istniejące budynki są o zróżnicowanej wysokości, występują różnice wysokości między częścią frontową i oficynami, liczne są też przybudówki a nawet obiekty tymczasowe. W celu wkomponowania projektowanej zabudowy w istniejący układ przestrzenny, stworzenie pełnej pierzei ulicy wskazane jest projektowanie zabudowy plombowej.

W przedstawionym projekcie planu w § 23 ust. 7, pojawia się zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynku w granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast zgodnie z warunkami technicznymi (§ 12 ust. 2 i 3) do których odsyła zapis, wskazania regulujące zagadnienie lokalizacji budynku w granicy z inną działką budowlaną odnoszą się wyłącznie do lokalizacji budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w pozostałych przypadkach odsyłając do zapisów planów miejscowych lub warunków zabudowy, a zapisy projektu planu ponownie odsyłają do warunków technicznych. Tak więc kwestia lokalizacji budynku innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny przy granicy działki budowlanej nie została w projekcie planu uregulowana, co budzić może liczne wątpliwości dotyczące możliwości lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej. Co więcej w projekcie brak jest również aktualnie obowiązujących zapisów, które w pewnym stopniu umożliwiłyby taką zabudowę. Zapisy zawarte w projekcie do planu praktycznie uniemożliwiają zabudowę plombową.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w pkt 1 i 3.**

**Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

**AD. 1**

Zapis § 8 ust. 2 odnosi się do budynków istniejących, które przekraczają (po uwzględnieniu odstępstw dla strefy K1 i K2) ustalone parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy (w tym wysokość zabudowy). W związku z powyższym zapis dopuszcza jedynie remonty i przebudowę (modernizację) t.j. wykonywanie

robót budowlanych, które nie spowodują zmiany charakterystycznych parametrów takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. W przedstawionej sytuacji brak możliwości uzupełnienia zapisu o słowo „nadbudowa”.

Jednocześnie w odniesieniu do zamieszczonego w zapisie § 8 ust. 2 słowa „parametrów” (z uwagi na jego interpretowanie niezgodne z zamierzeniem autora) postanawia się doprecyzować, że w zakresie parametrów chodzi także o wysokość zabudowy.

### AD. 3

W § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r z późn. zm. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczono możliwość sytuowania budynku (niezależnie od jego przeznaczenia) bezpośrednio przy granicy działki w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Dla umożliwienia takiego usytuowania budynków w planie miejscowym wprowadzono odpowiedni zapis. Wyjaśnia się, że określone przepisy odrębne dotyczą spełnienia wymogów ustalonych w ust. 1 (zdanie wstępne) obejmując powołane § 13, § 60 i § 271 – § 273 w/w Rozporządzenia a także innych obowiązujących aktów prawnych.

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej sprawę usytuowania budynku w granicy działki regulują przepisy § 12 ust. 3 tego rozporządzenia.

Proponowany przez wnioskodawcę zapis stanowi dodatkowe ograniczenia dla właścicieli działek w zainwestowaniu terenów, wychodzący poza obowiązujące regulacje prawne.

### 3. Uwaga Nr 3

[...]\*

wniósł uwagę, którą merytorycznie podzielono na 2 punkty, które dotyczyły:

- 1) sprawy zgłoszonej pismem z dnia 15.09.2009 r. skierowanej do planu z 2005 r. odnośnie § 29 dotyczącego nachylenia połaci dachu 35 - 45 stopni, z czym nie zgodził się zgłaszający uwagę.

Zgłaszający uwagę w piśmie podnosi, że do tej pory nie uzyskał w pismach otrzymanych ze strony Urzędu wyjaśnienia merytorycznego podstawy prawnej określenia parametrów budynku (geometrii dachu) związanych z konstrukcją.

Uzasadnienie:

Zgłaszający argumentuje, że przyjęte w planie szczegółowe rozwiązanie odnośnie dachów nie stanowi oparcia w przepisie zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 2) wprowadzenia poprawki w zatwierdzonym planie t.j. zmiany nakazowej formy uściślającej kąt nachylenia połaci dachowych w § 26 ust. 5 pkt 12 preferującej strome dachy lub rozszerzenie zakresu też na dachy płaskie.

Uzasadnienie:

Podana wartość kąta nie ma odwzorowania w przepisach prawa, jest bezprawna, pozbawia inwestorów prawa wyboru do budowy dachów płaskich. Podanie wartości kąta nachylenia połaci dachu należy do materii szczegółowego rozstrzygnięcia i nie ma praktycznie żadnego związku z zasadami sporządzania planu. Podstawą sporządzania planu są przepisy art. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie obliuguje do tego art. 15 ust. 2 pkt 6 aby podać nakazowo wartości kąta nachylenia połaci dachu.

Powołując w planie powyższe parametry przekroczono kompetencje i uprawnienia, nie można tego usprawiedliwić powołaniem przepisu § 4 pkt 6 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie należy zapominać, że powyższe rozporządzenie jest aktem wykonawczym do ustawy i nie może traktować rozszerzająco ustawy a jeszcze dalej idąc czyniąc to planiści, co jest popularne od Warszawy do Wieliczki. Nowelizacja dokonana ustawą z 28.07.2005 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz zmianie niektórych innych ustaw dokonała pewnego odformalizowania procesu inwestycyjnego poprzez rezygnację kwalifikowania jako istotnego odstępstwa zmian dotyczących elewacji oraz dachu.

W tym układzie prawnym dla istniejącego planu zagospodarowania odnośnie art. 36a ust. 5 prawa budowlanego pojawiła się sprzeczność między punktem 2 a 7, polegająca na uprawnieniu jakie daje planiście pkt 7 a inwestorowi pkt 2 art. 36 a oraz wyższości ustawy prawo budowlane nad przepisem wykonawczym rozporządzenia ministra. Z punktu widzenia zasady prawa państwa uchwała narusza interes prawny lub uprawnienia wnioskodawcy oraz społeczności gminy.

Ustawodawca w ustawie prawo budowlane w art. 61 w brzmieniu ustawy z dnia 10.05.2007 r. określa zasady prawidłowego użytkowania obiektu przez właściciela lub zarządcę. Art. 61 dodano ust. 2 prawa budowlanego co oznacza, nałożenie dodatkowych obowiązków na właściciela lub zarządcę ochrony obiektu w sytuacji wystąpienia szczególnie niekorzystnych czynników zewnętrznych oddziałujących na użytkowany obiekt.

Wymagania jakie stawia ustawodawca inwestorowi art. 61 prawa budowlanego ograniczają prawo planisty do ingerowania w konstrukcję w procesie planowania, ograniczając tym tzw. władztwo planistyczne, dając władztwo inwestorowi na etapie projektowania w nawiązaniu do art. 5 oraz art. 7 prawa budowlanego.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w pkt 1 i 2.**

**Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

**AD. 1 i Ad. 2**

Zakres wprowadzanych zmian w planie miejscowym precyzuje uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym.

W odniesieniu do § 26 ust. 5 pkt 12 przedmiotem analizy w zakresie geometrii dachu było określenie korekt dotyczących kątów nachylenia połaci dachowych budynków usługowych (ze względu na charakter i możliwą rozpiętość konstrukcyjną tych budynków) w wyniku wniosków zgłaszanych w ostatnich latach m.in. przez Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego. Kąty nachylenia przedstawione w § 26 ust. 5 pkt 12 dla pozostałych budynków ustalone w aktualnie obowiązującym planie miejscowym utrzymano bez zmian.

Propozycje projektu zmiany planu były konsultowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w Wieliczce.

Jednocześnie wyjaśnia się, że ze względu na specyfikę miasta Wieliczka i charakter jego zabudowy od dawna w kolejnych planach miejscowych formułowane są ustalenia dotyczące zasad kształtowania dachów. Powyższe spełnia wymogi § 4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgłoszone przez zainteresowanego w uzasadnieniu zastrzeżenia dotyczące niezgodności z powszechnie obowiązującym prawem nie znajdują potwierdzenia (patrz art. 87 ust. 1 i 2 oraz art. 92 ust. 1 i art. 94 Konstytucji RP).

#### **4. Uwaga Nr 4**

dotyczy działek nr 407/2, 407/1, 589/1, położonych w mieście Wieliczka, w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem MU.

[...]\*

wniosła uwagę, złożoną z 3 punktów, które dotyczyły:

- 1) maksymalnego zwiększenia wskaźnika dopuszczalnej powierzchni terenu trwałego zainwestowania w strefie K2 minimum do 90% lub tak jak przyjęto w planie dla terenu U zabudowy usługowej 80 %.

Uzasadnienie:

Działki w strefie K2 są niewielkie i w związku z tym ograniczenie terenu ich zabudowy szczególnie plombowej staje się nieracjonalne a spełnienie wymogów Konserwatora Zabytków związanych

z dostosowaniem nowych obiektów do historycznej kompozycji urbanistycznej miasta i zachowania wymaganej pierzei ulic - prawie niemożliwe.

- 2) dokonania korekty naniesionych linii rozgraniczających i linii zabudowy w obszarze 26 MU w szczególności dla działki 407/2.

Uzasadnienie:

W aktualnie obowiązującym planie miejscowym linia rozgraniczająca tereny zabudowy przy ul. Powstania Warszawskiego w rejonie ul. Moniuszki z terenem komunikacji KDZ przecina istniejącą zabudowę zabytkową wzdłuż tej ulicy, w tym przecina działkę 407/2 pod plombową zabudowę.

- 3) przeanalizowania zapisów projektu planu i dokonania zapisów likwidujących ograniczenia w planowanej zabudowie (w tym plombowej odnośnie §23 ust. 7 pkt 2, ze względu na zróżnicowaną wysokość istniejącego budynku ze ścianą usytuowaną bezpośrednio w granicy działki (taki przypadek występuje na działkach 407/2 i 407/1 przy ul. Powstania Warszawskiego).

Uzasadnienie:

Z uwagi na miejscowe uwarunkowania przestrzenne w śródmieściu Wieliczki istniejące budynki są o zróżnicowanej wysokości, występują różnice w wysokości pomiędzy częścią frontową a oficynami liczne są też przybudówki. W celu wkomponowania projektowanej zabudowy w istniejący układ przestrzenny i stworzenia pełnej pierzei ulicy wskazane jest projektowanie zabudowy plombowej.

Wprowadzony zapis nie reguluje przypadków zabudowy innej niż mieszkalna jednorodzinna, bowiem warunki techniczne w pozostałych przypadkach odsyłają do zapisów planów miejscowych a projekt planu ponownie do warunków technicznych. Tak więc kwestia lokalizacji budynku innego niż mieszkalny jednorodzinny (np. mieszkalno – usługowy) przy granicy działki budowlanej nie została jednoznacznie uregulowana.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w odniesieniu do pkt 1 częściowo oraz odniesieniu do pkt 2 i 3 w całości. Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

#### **AD. 1**

Uwagę uwzględniono częściowo poprzez zwiększenie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni trwałego zainwestowania w strefie K2, jednak nie do wartości wnioskowanych, z uwagi na konieczność zachowania zgodności z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka (tj. wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,5).

#### **AD. 2**

Uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym jednoznacznie precyzuje zakres wprowadzanych zmian do aktualnie obowiązującego planu. W ramach tego zakresu nie wymieniono zmiany linii zabudowy i linii rozgraniczających na rysunku planu, w związku z powyższym brak możliwości uwzględnienia zgłoszonej uwagi. Jednocześnie wyjaśnia się, że pewne korekty w stosunku do dotychczasowych ustaleń planu dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy wprowadzono w § 47 ust. 5 i 6 projektu zmiany planu (w oparciu o wnioski i zastrzeżenia zgłoszone przez Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego).

#### **AD. 3**

W § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r z późn. zm. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczono możliwość sytuowania budynku (niezależnie od jego przeznaczenia) bezpośrednio przy granicy działki w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Dla umożliwienia takiego usytuowania budynków w planie miejscowym wprowadzono odpowiedni zapis. Wyjaśnia się, że określone przepisy odrębne dotyczą spełnienia wymogów ustalonych w ust. 1 (zdanie wstępne) obejmując powołane § 13, § 60 i § 271 – § 273 w/w Rozporządzenia a także innych obowiązujących aktów prawnych.



W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej sprawę usytuowania budynku w granicy działki regulują przepisy § 12 ust. 3 tego rozporządzenia.

#### 5. Uwaga Nr 5

dotyczy działki nr 614/11, położonej w mieście Wieliczka, w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem 213 MN.

[...]\*

wniósł uwagę, złożoną z 3 punktów, które dotyczyły:

- 1) zastosowania wskaźników strefy K1 dla obiektów wpisanych do ewidencji i rejestru zabytków znajdujących się w obszarze strefy K2. (§ 11)
- 2) umożliwienia zwiększenia wskaźników zarówno powierzchni zainwestowania, powierzchni biologicznie czynnej jak i wysokości o 35% lub o wartości wynikające z dostosowania gabarytu obiektu, kształtu dachu do budynków sąsiednich.
- 3) umożliwienie pozostawienia wskaźników istniejących nie spełniają wymagań zapisów planu o ile nie ulegają zmianie w planowanej rozbudowie lub przebudowie.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił częściowo wniesionej uwagi**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona częściowo.**

#### **Wyjaśnienie:**

Uwagę uwzględniono częściowo poprzez korektę w zakresie ustalonych w projekcie zmiany planu (§ 11) wzajemnych proporcji wskaźnika powierzchni zainwestowania i powierzchni biologicznie czynnej, zwiększając powierzchnię zainwestowania, jednak dla terenu MN nie do wartości wnioskowanej.

W odniesieniu do zwiększenia wysokości zabudowy wprowadzono w tym zakresie korektę jednak nie do wartości wnioskowanej, z uwagi na ograniczenia wynikające z ustaleń dokumentu Studium.

W odniesieniu do pkt 3 ze względu na brak szczegółowego skonkretyzowania uwagę uznano, jako uzupełnienie pkt 1 i 2.

#### 6. Uwaga Nr 6

[...]\*

wniósł uwagę, którą merytorycznie podzielono na 3 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 1) uwzględnienia możliwości nadbudowy istniejących obiektów, dla których nie są spełnione wskaźniki powierzchniowe, które po nadbudowie nie ulegną zmianie (np. min. wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego) tj. skorygowania w § 8 ust. 2 treści, która winna brzmieć:

„w przypadku budynków istniejących, które nie spełniają ustalonych w planie dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów warunków zagospodarowania (w tym w zakresie ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy) dopuszcza się ich remont, nadbudowę oraz przebudowę (modernizację)”;

- 3) skorygowania zapisu §23 ust. 7, w taki sposób aby posiadał następującą treść:

„Dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki budowlanej, pod następującymi warunkami: gdy na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną bezpośrednio w granicy działki oraz pod warunkiem realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, bez wymogu równoczesnego realizacji”.

#### Uzasadnienie:

Z uwagi na miejscowe uwarunkowania przestrzenne w śródmieściu miasta Wieliczka, istniejące budynki są o zróżnicowanej wysokości, występują różnice wysokości między częścią frontową i oficynami, liczne są też przybudówki a nawet obiekty tymczasowe. W celu wkomponowania projektowanej zabudowy w istniejący układ przestrzenny, stworzenie pełnej pierzei ulicy wskazane jest projektowanie zabudowy plombowej.

W przedstawionym projekcie planu w § 23 ust. 7, pojawia się zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynku w granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast zgodnie z warunkami technicznymi (§ 12 ust. 2 i 3) do których odsyła zapis, wskazania regulujące zagadnienie lokalizacji budynku w granicy z inną działką budowlaną odnoszą się wyłącznie do lokalizacji budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w pozostałych przypadkach odsyłając do zapisów planów miejscowych lub warunków zabudowy, a zapisy projektu planu ponownie odsyłają do warunków technicznych. Tak więc kwestia lokalizacji budynku innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny przy granicy działki budowlanej nie została w projekcie planu uregulowana, co budzić może liczne wątpliwości dotyczące możliwości lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej. Co więcej w projekcie brak jest również aktualnie obowiązujących zapisów, które w pewnym stopniu umożliwiłyby taką zabudowę. Zapisy zawarte w projekcie do planu praktycznie uniemożliwiają zabudowę plombową.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w pkt 1 i 3**

**Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

#### **AD. 1**

Zapis § 8 ust. 2 odnosi się do budynków istniejących, które przekraczają (po uwzględnieniu odstępstw dla strefy K1 i K2) ustalone parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy (w tym wysokość zabudowy). W związku z powyższym zapis dopuszcza jedynie remonty i przebudowę (modernizację) t.j. wykonywanie robót budowlanych, które nie spowodują zmiany charakterystycznych parametrów takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. W przedstawionej sytuacji brak możliwości uzupełnienia zapisu o słowo „nadbudowa”.

Jednocześnie w odniesieniu do zamieszczonego w zapisie § 8 ust. 2 słowa „parametrów” (z uwagi na jego interpretowanie niezgodne z zamierzeniem autora) postanawia się doprecyzować, że w zakresie parametrów chodzi także o wysokość zabudowy.

#### **AD. 3**

W § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r z późn. zm. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczono możliwość sytuowania budynku (niezależnie od jego przeznaczenia) bezpośrednio przy granicy działki w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Dla umożliwienia takiego usytuowania budynków w planie miejscowym wprowadzono odpowiedni zapis. Wyjaśnia się, że określone przepisy odrębne dotyczą spełnienia wymogów ustalonych w ust. 1 (zdanie wstępne) obejmując powołane § 13, § 60 i § 271 – § 273 w/w Rozporządzenia a także innych obowiązujących aktów prawnych.

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej sprawę usytuowania budynku w granicy działki regulują przepisy § 12 ust. 3 tego rozporządzenia.

Proponowany przez wnioskodawcę zapis stanowi dodatkowe ograniczenia dla właścicieli działek w zainwestowaniu terenów, wychodzący poza obowiązujące regulacje prawne.

#### **7. Uwaga Nr 7**

dotyczy działek nr 880 i 881, położonych w mieście Wieliczka, w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem 18MU.

[...]\*

wniosła uwagę, którą merytorycznie podzielono na 4 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 1) zmiany wyznaczonej w załączniku graficznym do planu obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy,

**Uzasadnienie:**

Aktualnie wyznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy powoduje, że realizacja jakichkolwiek inwestycji na terenie działki jest niemożliwa z uwagi na obowiązujące dla terenu MU wskaźniki: powierzchni terenu, biologicznie czynnego, trwałego zainwestowania i wymaganych miejsc postojowych.

- 2) uwzględnienia w § 8 ust. 2 możliwości nadbudowy istniejących obiektów, poprzez korektę treści, która winna brzmieć:

„w przypadku budynków istniejących, które nie spełniają ustalonych w planie dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów warunków zagospodarowania (w tym w zakresie ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy) dopuszcza się ich remont, nadbudowę oraz przebudowę (modernizację)”;

- 4) skorygowania zapisu §23 ust. 7, w taki sposób aby posiadał następującą treść:

„Dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki budowlanej, pod następującymi warunkami: gdy na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną bezpośrednio w granicy działki oraz pod warunkiem realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, bez wymogu równoczesnej realizacji”.

**Uzasadnienie:**

W przedstawionym projekcie planu w § 23 ust. 7, pojawia się zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynku w granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast zgodnie z warunkami technicznymi (§ 12 ust. 2 i 3) do których odsyła zapis, wskazania regulujące zagadnienie lokalizacji budynku w granicy z inną działką budowlaną odnoszą się wyłącznie do lokalizacji budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w pozostałych przypadkach odsyłając do zapisów planów miejscowych lub warunków zabudowy, a zapisy projektu planu ponownie odsyłają do warunków technicznych. Tak więc kwestia lokalizacji budynku innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny przy granicy działki budowlanej nie została w projekcie planu uregulowana, co budzić może liczne wątpliwości dotyczące możliwości lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w pkt 1, 2 i 4.**

**Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:****AD. 1**

Uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym jednoznacznie precyzuje zakres wprowadzanych zmian do aktualnie obowiązującego planu. W ramach tego zakresu nie wymieniono zmiany linii zabudowy na rysunku planu, w związku z powyższym brak możliwości uwzględnienia zgłoszonej uwagi.

**AD. 2**

Zapis § 8 ust. 2 odnosi się do budynków istniejących, które przekraczają (po uwzględnieniu odstępstw dla strefy K1 i K2) ustalone parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy (w tym wysokość zabudowy). W związku z powyższym zapis dopuszcza jedynie remonty i przebudowę (modernizację) t.j. wykonywanie robót budowlanych, które nie spowodują zmiany charakterystycznych parametrów takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. W przedstawionej sytuacji brak możliwości uzupełnienia zapisu o słowo „nadbudowa”.

Jednocześnie w odniesieniu do zamieszczonego w zapisie §8 ust. 2 słowa „parametrów” (z uwagi na jego interpretowanie niezgodne z zamierzeniem autora) postanawia się doprecyzować, że w zakresie parametrów chodzi także o wysokość zabudowy.

**AD. 4**

W § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późn. zm. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczono możliwość sytuowania budynku (niezależnie od jego przeznaczenia) bezpośrednio przy granicy działki w przypadku

budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Dla umożliwienia takiego usytuowania budynków w planie miejscowym wprowadzono odpowiedni zapis. Wyjaśnia się, że określone przepisy odrębne dotyczą spełnienia wymogów ustalonych w ust. 1 (zdanie wstępne) obejmując powołane § 13, § 60 i § 271 – § 273 w/w Rozporządzenia a także innych obowiązujących aktów prawnych.

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej sprawę usytuowania budynku w granicy działki regulują przepisy § 12 ust. 3 tego rozporządzenia.

Proponowany przez wnioskodawcę zapis stanowi dodatkowe ograniczenia dla właścicieli działek w zainwestowaniu terenów, wychodzący poza obowiązujące regulacje prawne.

#### **8. Uwaga Nr 8**

dotyczy działki nr 1059/2, położonej w mieście Wieliczka, w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem 9ZL.

[...]\*

wniosła uwagę, która dotyczyła:

zmiany przeznaczenia działki nr 1059/2 z zabudowy leśnej 9ZL na tereny zabudowy usługowej U.

Uzasadnienie:

Niezgodność ustalenia 9ZL ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym jednoznacznie precyzuje zakres wprowadzanych zmian do aktualnie obowiązującego planu. W ramach tego zakresu nie wymieniono zmiany przeznaczenia działki nr 1059/2 w związku z powyższym brak możliwości uwzględnienia zgłoszonej uwagi. Ewentualna zmiana przeznaczenia działki będzie możliwa po uruchomieniu procedury kolejnej zmiany planu po złożeniu stosownego wniosku.

#### **9. Uwaga Nr 9**

dotyczy działek nr 974/6, 974/3, położonych w mieście Wieliczka, w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem 40MU.

[...]\*

wniósł uwagę, którą merytorycznie podzielono na 3 punkty, które dotyczyły:

- 1) uwzględnienia w § 8 ust. 2 możliwości nadbudowy istniejących obiektów, poprzez korektę treści, która winna brzmieć:

„w przypadku budynków istniejących, które nie spełniają ustalonych w planie dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów warunków zagospodarowania (w tym w zakresie ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy) dopuszcza się ich remont, nadbudowę oraz przebudowę (modernizację)”

- 2) skorygowania zapisu §23 ust. 7, tak aby posiadał następującą treść:

„Dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki budowlanej, pod następującymi warunkami: gdy na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną bezpośrednio w granicy działki oraz pod warunkiem realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, bez wymogu równoczesnego realizacji”.

Uzasadnienie:

Kwestia lokalizacji budynku innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny przy granicy działki budowlanej nie została w projekcie planu jednoznacznie uregulowana

3) w związku z obowiązującymi wskaźnikami powierzchniowymi dla terenów MU - zwiększenia wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania o 40% oraz obniżenia minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego do 40 %, tak aby zapisy § 28 ust. 5 pkt 2 i 3 przedstawiały się następująco:

„Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80 %;
- 3) wskaźnik pow. terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 20 %.”

Uzasadnienie:

Aktualnie obowiązujące wskaźniki powierzchniowe przedstawiają się następująco: wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć: dla terenu U - 80 %, dla terenu MU - 40 %, dla terenu MN - 60%; wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż: dla terenu U - 20 %, dla terenu MU - 60 %, dla terenu MN - 40 %.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w pkt 1, 2 i 3.**

**Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

#### **AD. 1**

Zapis § 8 ust. 2 odnosi się do budynków istniejących, które przekraczają (po uwzględnieniu odstępstw dla strefy K1 i K2) ustalone parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy (w tym wysokość zabudowy). W związku z powyższym zapis dopuszcza jedynie remonty i przebudowę (modernizację) t.j. wykonywanie robót budowlanych, które nie spowodują zmiany charakterystycznych parametrów takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. W przedstawionej sytuacji brak możliwości uzupełnienia zapisu o słowo „nadbudowa”.

Jednocześnie w odniesieniu do zamieszczonego w zapisie § 8 ust. 2 słowa „parametrów” (z uwagi na jego interpretowanie niezgodne z zamierzeniem autora) postanawia się doprecyzować, że w zakresie parametrów chodzi także o wysokość zabudowy.

#### **AD. 2**

W § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r z późn. zm. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczono możliwość sytuowania budynku (niezależnie od jego przeznaczenia) bezpośrednio przy granicy działki w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Dla umożliwienia takiego usytuowania budynków w planie miejscowym wprowadzono odpowiedni zapis. Wyjaśnia się, że określone przepisy odrębne dotyczą spełnienia wymogów ustalonych w ust. 1 (zdanie wstępne) obejmując powołane § 13, § 60 i § 271 – § 273 w/w Rozporządzenia a także innych obowiązujących aktów prawnych.

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej sprawę usytuowania budynku w granicy działki regulują przepisy § 12 ust. 3 tego rozporządzenia.

Proponowany przez wnioskodawcę zapis stanowi dodatkowe ograniczenia dla właścicieli działek w zainwestowaniu terenów, wychodzący poza obowiązujące regulacje prawne.

#### **AD. 3**

Uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym jednoznacznie precyzuje zakres wprowadzanych zmian do aktualnie obowiązującego planu. W ramach tego zakresu nie wymieniono zmiany § 28 ust.5 pkt 2 i 3 w związku z powyższym brak możliwości uwzględnienia zgłoszonej uwagi.

## 10. Uwaga Nr 10

dotyczy działek nr 589/3, 589/4 położonych w mieście Wieliczka, w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem 15 MU

[...]\*

wniosła uwagę, którą merytorycznie podzielono na 4 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 1) korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy na graficznym załączniku do planu zagospodarowania.

Uzasadnienie:

Linia ta powinna być wyznaczona jako kontynuacja linii wyznaczonej przez istniejące w tym rejonie obiekty (w tym istniejący historyczny budynek przy ul. Słowackiego 10 tzw. Jaroszkówka - wyznaczający pierzeje od strony południowej jak i wschodniej – chodnik ul. Sienkiewicza).

- 2) uwzględnienia w § 8 ust. 2 możliwości nadbudowy istniejących obiektów.

- 4) korekty zapisu § 23 ust. 7, tak aby posiadał następującą treść:

„Dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki budowlanej, pod następującymi warunkami: gdy na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną bezpośrednio w granicy działki oraz pod warunkiem realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, bez wymogu równoczesnej realizacji”.

Uzasadnienie:

W przedstawionym projekcie planu w § 23 ust. 7, pojawia się zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynku w granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast zgodnie z warunkami technicznymi (§ 12 ust. 2 i 3) do których odsyła zapis, wskazania regulujące zagadnienie lokalizacji budynku w granicy z inną działką budowlaną odnoszą się wyłącznie do lokalizacji budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w pozostałych przypadkach odsyłając do zapisów planów miejscowych lub warunków zabudowy, a zapisy projektu planu ponownie odsyłają do warunków technicznych. Tak więc kwestia lokalizacji budynku innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny przy granicy działki budowlanej nie została w projekcie planu uregulowana, co budzić może liczne wątpliwości dotyczące możliwości lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w pkt 1, 2 i 4.**

**Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

### AD. 1

Uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym jednoznacznie precyzuje zakres wprowadzanych zmian do aktualnie obowiązującego planu. W ramach tego zakresu nie wymieniono korekt linii zabudowy oraz innych korekt rysunku planu poza zmianą przeznaczenia działki 1438/6, obręb 2 Wieliczka, w związku z powyższym brak możliwości uwzględnienia zgłoszonej uwagi. Ewentualna korekta w tym względzie będzie możliwa po uruchomieniu procedury kolejnej zmiany planu po złożeniu stosownego wniosku.

### AD. 2

Zapis § 8 ust. 2 odnosi się do budynków istniejących, które przekraczają (po uwzględnieniu odstępstw dla strefy K1 i K2) ustalone parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy (w tym wysokość zabudowy). W związku z powyższym zapis dopuszcza jedynie remonty i przebudowę (modernizację) t.j. wykonywanie robót budowlanych, które nie spowodują zmiany charakterystycznych parametrów takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. W przedstawionej sytuacji brak możliwości uzupełnienia zapisu o słowo „nadbudowa”.

Jednocześnie w odniesieniu do zamieszczonego w zapisie §8 ust. 2 słowa „parametrów” (z uwagi na jego interpretowanie niezgodne z zamierzeniem autora) postanawia się doprecyzować, że w zakresie parametrów chodzi także o wysokość zabudowy.

**AD. 4**

W § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r z późn. zm. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczono możliwość sytuowania budynku (niezależnie od jego przeznaczenia) bezpośrednio przy granicy działki w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Dla umożliwienia takiego usytuowania budynków w planie miejscowym wprowadzono odpowiedni zapis. Wyjaśnia się, że określone przepisy odrębne dotyczą spełnienia wymogów ustalonych w ust. 1 (zdanie wstępne) obejmując powołane § 13, § 60 i § 271 – § 273 w/w Rozporządzenia a także innych obowiązujących aktów prawnych.

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej sprawę usytuowania budynku w granicy działki regulują przepisy § 12 ust. 3 tego rozporządzenia.

Proponowany przez wnioskodawcę zapis stanowi dodatkowe ograniczenia dla właścicieli działek w zainwestowaniu terenów, wychodzący poza obowiązujące regulacje prawne.

**11. Uwaga Nr 11**

dotyczy działki nr 904, położonej w mieście Wieliczka, w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem 20MU

[...]\*

wniosła uwagę, którą merytorycznie podzielono na 3 punkty, które w zakresie nieuwzględnionym dotyczyły następujących punktów:

- 1) uwzględnienia w § 8 ust. 2 możliwości nadbudowy istniejących obiektów poprzez korektę treści, która winna brzmieć:

„w przypadku budynków istniejących , które nie spełniają ustalonych w planie dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów warunków zagospodarowania (w tym w zakresie ustalonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy) dopuszcza się ich remont, nadbudowę oraz przebudowę (modernizację)”

- 3) skorygowania zapisu § 23 ust. 7, tak aby posiadał następującą treść:

„Dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki budowlanej, pod następującymi warunkami: gdy na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną bezpośrednio w granicy działki oraz pod warunkiem realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, bez wymogu równoczesnego realizacji”.

Uzasadnienie:

Z uwagi na miejscowe uwarunkowania przestrzenne w śródmieściu miasta Wieliczka, istniejące budynki są o zróżnicowanej wysokości, występują różnice wysokości między częścią frontową i oficynami, liczne są też przybudówki a nawet obiekty tymczasowe. W celu wkomponowania projektowanej zabudowy w istniejący układ przestrzenny, stworzenie pełnej pierzei ulicy wskazane jest projektowanie zabudowy plombowej.

W przedstawionym projekcie planu w § 23 ust. 7, pojawia się zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynku w granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast zgodnie z warunkami technicznymi (§ 12 ust. 2 i 3) do których odsyła zapis, wskazania regulujące zagadnienie lokalizacji budynku w granicy z inną działką budowlaną odnoszą się wyłącznie do lokalizacji budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

w pozostałych przypadkach odsyłając do zapisów planów miejscowych lub warunków zabudowy, a zapisy projektu planu ponownie odsyłają do warunków technicznych. Tak więc kwestia lokalizacji budynku innego niż budynek mieszkalny jednorodzinny przy granicy działki budowlanej nie została w projekcie planu uregulowana, co budzić może liczne wątpliwości dotyczące możliwości lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej. Co więcej w projekcie brak jest również aktualnie obowiązujących zapisów, które w pewnym stopniu umożliwiały taka zabudowę. Zapisy zawarte w projekcie do planu praktycznie uniemożliwiają zabudowę plombową.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie określonym w pkt 1 i 3.**

**Uwaga pozostaje w tym zakresie nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

**AD. 1**

Zapis § 8 ust. 2 odnosi się do budynków istniejących, które przekraczają (po uwzględnieniu odstępstw dla strefy K1 i K2) ustalone parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy (w tym wysokość zabudowy). W związku z powyższym zapis dopuszcza jedynie remonty i przebudowę (modernizację) t.j. wykonywanie robót budowlanych, które nie spowodują zmiany charakterystycznych parametrów takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. W przedstawionej sytuacji brak możliwości uzupełnienia zapisu o słowo „nadbudowa”.

Jednocześnie w odniesieniu do zamieszczonego w zapisie § 8 ust. 2 słowa „parametrów” (z uwagi na jego interpretowanie niezgodne z zamierzeniem autora) postanawia się doprecyzować, że w zakresie parametrów chodzi także o wysokość zabudowy.

**AD. 3**

W § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r z późn. zm. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczono możliwość sytuowania budynku (niezależnie od jego przeznaczenia) bezpośrednio przy granicy działki w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Dla umożliwienia takiego usytuowania budynków w planie miejscowym wprowadzono odpowiedni zapis. Wyjaśnia się, że określone przepisy odrębne dotyczą spełnienia wymogów ustalonych w ust. 1 (zdanie wstępne) obejmując powołane § 13, § 60 i § 271 – § 273 w/w Rozporządzenia a także innych obowiązujących aktów prawnych.

W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej sprawę usytuowania budynku w granicy działki regulują przepisy § 12 ust. 3 tego rozporządzenia.

Proponowany przez wnioskodawcę zapis stanowi dodatkowe ograniczenia dla właścicieli działek w zainwestowaniu terenów, wychodzący poza obowiązujące regulacje prawne.

**12. Uwaga Nr 12**

dotyczy działek nr 307/5, 307/6, położonych w mieście Wieliczka w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem 73MN

[...]\*

wniósł uwagę, która dotyczyła:

zmiany przeznaczenia terenu działek 307/5 i 307/6 z zabudowy jednorodzinnej na tereny zabudowy usługowej U.

Uzasadnienie:

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru handlowo usługowego z dobrą dostępnością komunikacyjną. Aktualne ich przeznaczenie nie pozwala na rozwój inwestycji szczególnie po zastosowaniu w projekcie, zmiany zapisu §26 ust. 5, w którym w ramach pkt 1, skreślono wyrażenie:

„ograniczenie to nie obejmuje zabudowy usługowej wolnostojącej realizowanej na odrębnej działce”.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym jednoznacznie precyzuje zakres wprowadzanych zmian do aktualnie obowiązującego planu. W ramach tego zakresu nie wymieniono zmiany przeznaczenia działek 307/5 i 307/6 w związku z powyższym brak możliwości uwzględnienia zgłoszonej uwagi. Ewentualna



zmiana przeznaczenia działek będzie możliwa po uruchomieniu procedury kolejnej zmiany planu po złożeniu stosownego wniosku.

Ponadto wyjaśnia się, że skreślenie zapisu wynikało z wniosków zgłaszanych do zmiany planu przez Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego.

### 13. Uwaga Nr 13

dotyczy działki nr 389/284, położonej w mieście Wieliczka , przy ul. Św. Barbary, w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem MN

[...]\*

wniósł uwagę, która dotyczyła:

przekształcenia działki 389/284 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zielni urządzonej, tak aby w przyszłości mogła ona służyć jako zespół zadrzewień i zakrzewień do wypoczynku i rekreacji spełniając przy tym funkcję pasa izolacji od terenów komunikacyjnych.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym jednoznacznie precyzuje zakres wprowadzanych zmian do aktualnie obowiązującego planu. W ramach tego zakresu nie wymieniono zmiany przeznaczenia działki nr 389/284 w związku z powyższym brak możliwości uwzględnienia zgłoszonej uwagi. Ewentualna zmiana przeznaczenia działki będzie możliwa po uruchomieniu procedury kolejnej zmiany planu po złożeniu stosownego wniosku.

### 14. Uwaga Nr 14

dotyczy działek nr 217, 774/1 – 774/5 i 775/1 , położonych w mieście Wieliczka , w terenie oznaczonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym symbolem PUO

[...]\*

wniósł uwagę, która dotyczyła:

przekształcenia działek nr 217, 774/1 – 774/5 i 775/1 z zabudowy produkcyjno – usługowej i magazynów (z ograniczonym rozwojem) na tereny zieleni nieurządzonej tak aby w przyszłości można było je zagospodarować jako tereny wypoczynkowe i rekreacyjne z możliwością budowy ścieżek pieszych i rowerowych.

**Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka nie uwzględnił wniesionej uwagi.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Uchwała Nr XVI/223/2012 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym jednoznacznie precyzuje zakres wprowadzanych zmian do aktualnie obowiązującego planu. W ramach tego zakresu nie wymieniono zmiany przeznaczenia działek nr 217, 774/1 – 774/5 i 775/1 w związku z powyższym brak możliwości uwzględnienia zgłoszonej uwagi. Ewentualna zmiana przeznaczenia działek będzie możliwa po uruchomieniu procedury kolejnej zmiany planu po złożeniu stosownego wniosku.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wieliczce  
**Tadeusz Luraniec**

**Załącznik Nr 3**  
do Uchwały Nr XXVI/366/2012  
Rady Miejskiej w Wieliczce  
z dnia 19 grudnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Zgodnie z ustaleniem art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Wieliczce rozstrzyga, co następuje:

**1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami zmiany planu.**

Teren działki nr 1438/6 położonej w obr. 2 w mieście Wieliczka w całości stanowi własność wnioskującego zmianę zasięgów przeznaczenia ustalonego w aktualnie obowiązującym planie, nie zachodzi zatem potrzeba poniesienia wydatków na wykup terenu.

Teren działki nr 1438/6 posiada zapewnioną dostępność komunikacyjną i posiada pełne warunki wyposażenia w infrastrukturę techniczną należącą do zadań własnych gminy, w tym zabezpieczoną w aktualnie obowiązującym planie miejscowym - nie zachodzi zatem potrzeba poniesienia wydatków na inwestycje infrastruktury technicznej w tym drogowej.

**2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

W świetle ustaleń pkt 1 **zmiana planu nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.**

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wieliczce  
**Tadeusz Luraniec**