

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1

CZĘŚĆ 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 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.

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

Projekt mpzp sporządzany jest w związku z uchwałą Nr LV/786/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 2 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, w rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1.

Celem planu jest budowa zespołu placówek dla osób niepełnosprawnych w skład którego wchodzić będą m.in. nowa siedziba Zespołu Szkół Specjalnych, Środowiskowy Dom Samopomocy, Centrum Pobytu Dziennego dla osób dorosłych.

CZĘŚĆ 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 1-15

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz
- 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a) oraz
- 3) Walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Sporządzony projekt planu uwzględnia podstawową zasadę planistyczną – ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Ta zasada (oprócz zasady zrównoważonego rozwoju) była, stosownie do wymogów ustawy, naczelną ideą planu miejscowego. 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, określono w przepisach szczegółowych w Rozdziale 3.

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

Zasady ochrony środowiska zostały ustalone w projekcie planu w Rozdziale II, w formie systemowych zakazów, nakazów bądź dopuszczeń dotyczących poszczególnych elementów środowiska.

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

Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne.

6) 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. z 2022 r. poz. 2240) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Analizy przeprowadzone we wstępnych fazach opracowania wykazały, że na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych lub rozbudowywanych obiektów,
- 3) tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin.

Sprawa ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi, mienia znalazła wyraz w innych postanowieniach projektu planu, w szczególności: zapisach środowiskowych.

Także i wymogi dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami są uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia dotyczące kształtowania i dostępności terenów stanowiących przestrzeń publiczną, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

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

Projekt 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).

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

Sporządzony projekt 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 nastąpiła na etapie uzgodnień, których mowa wyżej.

10) 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, rozwiązania projektu planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej, jak również poprzez ustalenia szczegółowe dotyczące o przeznaczenia. Suma powyższych ustaleń zabezpiecza potrzeby interesu publicznego, które zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi.

11) 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 planu w szerokim zakresie.

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

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu był zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. W ramach wymogów ustawowych dokonano wymaganych ogłoszeń (prasa, tablica ogłoszeń, strona internetowa gminy, BIP) o przystąpieniu do 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 planu do publicznego wglądu, udział w dyskusji publicznej jaka zostanie przeprowadzona w trakcie wyłożenia. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawowych, zostanie udostępniony zainteresowanym w siedzibie Urzędu Gminy, a ponadto zostanie zamieszczony na stronie internetowej Gminy i BIP, co znacznie ułatwi możliwość zapoznania się z wykładanymi dokumentami.

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

Projekt planu był 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

W projekcie 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.

15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy).

Tereny planu zlokalizowane są w rejonie gdzie brak jest zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy).

Tereny planu zlokalizowane są w rejonie gdzie nie występują obszary dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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, którym jest budowa zespołu placówek dla osób niepełnosprawnych w skład którego wchodzić będą m.in. nowa siedziba Zespołu Szkół Specjalnych, Środowiskowy Dom Samopomocy, Centrum Pobytu Dziennego dla osób dorosłych. Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono interes prywatny i publiczny, poprzez regulacje planistyczne dające podstawę realizacji interesów prywatnych, ale również pozwalające na zabezpieczenie interesu publicznego.

Przy opracowaniu projektu planu starannie wyważano decyzje planistyczne na podstawie przeprowadzonych w fazie wstępnej analiz tematycznych. Sporządzony projekt 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 niezainwestowany. „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, nie wymaga uzupełnienia i poddawany jest jedynie modernizacji i przebudowie. 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 sporządzony plan. To jest uprawnienie ustawowe rady gminy, z którego Rada Miejska w Wieliczce skorzystała, przyjmując uchwałę Nr LV/786/2023 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 2 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1. Sporządzony projekt 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 niniejszego planu została przedstawiona w pkt. 2 uzasadnienia).

Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia dotyczące kształtowania i dostępności terenów stanowiących przestrzeń publiczną, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

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 planu, która przedstawia szacunek skutków uchwalenia planu, a mianowicie:

- kosztów z tytułu uchwalenia planu, wynikających z nakładów na infrastrukturę techniczną,
- dochodów z tytułu uchwalenia planu, wynikających opłat jednorazowych, zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.
- bilans z tytułu kosztów i przychodów,
- podsumowanie wpływu projektu planu na finanse gminy, w tym jej budżet.

Końcowe zestawienia skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wykazują, że prognozowany ogólny bilans dochodów i kosztów związanych z realizacją planu może być dodatni ze względu na prognozowane wpływy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości oraz przyrostu podatku od nieruchomości.

Podkreśla się, że prognoza finansowa, jest dokumentem o charakterze prognostycznym, mającym ocenić czy bilans dochodów i kosztów z tytułu uchwalenia tego planu będzie w przedziale ok. 10 lat od jego uchwalenia dodatni, czy ujemny.

C. Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Tym samym, mając na uwadze art. 20 ust. 1 Rada Miejska podejmując uchwałę o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar A, rejonie ul. Pułaskiego, w granicach działek nr 1555, 1556, 1557, 1558, 1561 obr. 1: „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego...”, uwzględnia ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka.

Główne funkcje występujące w granicy obszaru A to: usługi o znaczeniu ponadlokalnym, produkcja i usług, mieszkalnictwo wielorodzinne, jednorodzinne. Wskazanie w studium takiego rodzaju terenów poprzedzone zostało szczegółowym rozpoznaniem możliwości zainwestowania kubaturowego oraz analizą wniosków złożonych do studium.

W rozdziale 5.1.2. Studium dla obszarów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej MN określono poniższe zasady i warunki zagospodarowania, do uszczegółowienia w planach miejscowych:

„Obszary zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej występują w granicach miasta Wieliczka oraz w północnej i na fragmencie w południowej części obszaru B. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej w granicach miasta wskazane zostały w części zachodniej.

W obszarach zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy wynosi maksymalnie 0,5.

(..)

Na terenie miasta i pozostałej części gminy dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolno stojących jak również typu bliźniaczego i szeregowego; z wykluczeniem zabudowy szeregowej dla sołectw Janowice, Koźmice Małe, Koźmice Wielkie, Grajów, Dobranowice, Choragwica, Jankówka, Lednica Górna, Mietniów, Pawlikowice, Podstolice, Byszyce oraz Grajów.

Dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej określa się następujące standardy (do uszczegółowienia w planach miejscowych):

- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej na terenie gminy nie może być wyższa niż 2, z dopuszczeniem dodatkowej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego; przy czym wysokość zabudowy, w północnej części miasta Wieliczka i w obszarze B, nie może być wyższa przy zastosowaniu dachów spadzistych niż 11m, a w przypadku pokrycia budynku dachem płaskim nie może być wyższa niż 9 m; w pozostałych obszarach zabudowa nie może być większa niż 9m,

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako minimalną wielkość działki należy przyjąć:

– dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 600m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 300 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 180 m².

W ramach działek, przeznaczonych dla zabudowy jednorodzinnej, należy uwzględnić 1 miejsce postojowe i 1 garaż.

Miejsca postojowe w ramach obszarów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej powinny być również lokalizowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Powierzchnia biologicznie czynna w obszarach D, C i południowej części obszaru B nie może być mniejsza niż 70% powierzchni terenu inwestycji.

(...)

Dopuszcza się w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej funkcję usługową. Funkcja ta może się pojawić w pierwszej kondygnacji nadziemnej wraz z odrębnym wejściem oraz w miejscach z zapewnioną dogodną dostępnością komunikacyjną lub w charakterystycznych ośrodkach usługowych przy głównych ciągach pieszych.

W ramach działek przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w której dopuszcza się funkcję usługową należy lokalizować miejsca postojowe.

(...)

W ramach zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wolno lokalizować usług uciążliwych, emitujących nieprzyjemne zapachy, dymy i opary, wymagające składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujące hałas o dużym natężeniu, powodujące uciążliwości w granicach i poza granicami nieruchomości, a także takich, które należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

(...). ”

Ponadto w rozdziale 3.1.GŁÓWNE FUNKCJE WYSTĘPUJĄCE W GRANICACH OBSZARU A studium wskazano, iż:

„(...) 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.(...).”

Podsumowanie:

Projekt 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.