

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU URBANISTYCZNEGO NAZWANEGO: RÓWIEN KRUPOWA  
I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

1. **Podstawa prawna.**

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

2. **Obszar objęty analizą.**

Obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA, o powierzchni około 40 ha, położony w środkowej części Zakopanego, ograniczony ulicami: od północy – Nowotarską, od wschodu – Sienkiewicza, od południa – Witkiewicza, od zachodu – Krupówki i Aleją 3 Maja.

3. **Przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym.**

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA (przyjętym uchwałą Nr XLIX/733/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 28 stycznia 2010 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 8 marca 2010 r. Nr 61 poz. 387) obszar objęty analizą jest przeznaczony pod tereny zieleni parkowej, tereny zabudowy (mieszaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usługi użyteczności publicznej, usług turystyki) oraz tereny komunikacji (drog publicznych – klasy zbiorczej i dojazdowej, parkingu samochodowego, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych).

4. **Planowana zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego.**

Kompleksowa zmiana ustaleń planu, m.in. w zakresie sposobów zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów – aktualizacja i uporządkowanie ustaleń planu oraz dostosowanie ich do aktualnych przepisów prawnych.

5. **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.**

Do zmiany planu przystępuje się w odpowiedzi na wnioski właścicieli nieruchomości położonych na obszarze objętym planem, jak również w celu kompleksowej zmiany ustaleń planu, m.in. w zakresie sposobów zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów – aktualizacji i uporządkowania ustaleń planu oraz dostosowania ich do aktualnych przepisów prawnych.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zakopane, opracowana w 2017 r., wskazuje na konieczność aktualizacji, poprawy i uzupełniania treści obowiązujących planów miejscowych.

Korekty wymagają niejednoznaczne zapisy planu, budzące wątpliwości interpretacyjne na etapie realizacji konkretnych inwestycji.

Obszar objęty analizą jest ważny z punktu widzenia ochrony krajobrazu, wartości historycznych i kulturowych. Zmiana planu doprecyzuje m. in. zasady jego zagospodarowania i zabudowy, mając

na względzie zachowanie ładu przestrzennego oraz ochronę środowiska i krajobrazu kulturowego. Przez pryzmat zrównoważonego rozwoju całego miasta, z jednej strony występuje konieczność ochrony istniejącego zagospodarowania, z drugiej potrzeba wprowadzenia zmian. Dlatego konieczna będzie wnikliwa analiza zagadnień związanych z interesem publicznym i prywatnym, znajdującym swoje odzwierciedlenie we wnioskach i uwagach.

Z uwagi na zakres zmian, wskazane jest sporządzenie nowego – aktualnego i nowoczesnego – planu miejscowego na tym terenie, zatem przystąpienie do sporządzenia kompleksowej zmiany planu jest zasadne.

## 6. **Przeznaczenie w obowiązującym studium.**

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane (przyjętym uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r.), obszar objęty analizą jest położony:

- w strefie centralnej OC – obszar OC1 i obszar OC2,
- na obszarze podwyższonej ochrony wartości kulturowych – A.

Dominującą funkcją strefy OC – centralnej jest funkcja usługowa (ogólnomiejskie centrum usługowe), z udziałem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej i obsługi turystyki oraz znaczącym udziałem zieleni urządzonej. W celu ukształtowania nowoczesnego, pod względem funkcji i formy, centrum usługowego miasta, w strefie OC ustalono politykę przestrzenną polegającą na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu oraz uzupełnianiu zagospodarowania strefy, głównie w zakresie ogólnomiejskich, centrotwórczych urządzeń usługowych, ze szczególnym uwzględnieniem usług z zakresu kultury, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleni, komunikacja, infrastruktura techniczna).

Ustalenia obowiązującego studium dla **obszaru OC1** (zespoły zabudowy związane z główną podwójną osią komunikacyjną północ – południe w ciągu Al. 3 Maja i ul. Krupówki oraz z osią poprzeczną w ciągu ul. Kościuszki) obejmują m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) utrzymanie i rozwijanie funkcji usługowych, z preferencjami dla wyspecjalizowanych, centrotwórczych usług ogólnomiejskich, zwłaszcza z zakresu kultury, przy traktowaniu funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej;
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji tych obiektów, przy preferencjach wykorzystania ich zgodnie z dominującą funkcją strefy OC oraz z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności – na terenie podwyższonej ochrony wartości kulturowych A – konserwowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i jego elementów, ze szczególnym uwzględnieniem ciągu ul. Krupówki;
- 3) utrzymanie i ochrona substancji o wartościach kulturowych;
- 4) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych – formy architektonicznej obiektów trwałych, dyszarnonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź, w miarę możliwości – eliminowanie tych obiektów;



- 5) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
  - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy centralnej, bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zieleń),
  - b) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dyszarmonijnych w stosunku do otoczenia bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe bądź inne, zgodne z funkcją strefy,
  - c) w obiektach istniejących – funkcji kolidujących z funkcją strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
  - 6) eliminowanie istniejącej zabudowy nie mającej wartości kulturowych i użytkowych, w celu odsłaniania szczególnie wartościowych widoków, w tym panoram i widoków na obiekty o wysokich wartościach kulturowych, a także w celu odzyskiwania wolnych terenów;
  - 7) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem ustalonych zasad i standardów;
  - 8) w zagospodarowywaniu wolnych terenów – utrzymanie dotychczas zachowanych otwartych widokowych na Tatrę bądź Pasma Gubałowskie;
  - 9) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej;
  - 10) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów oraz utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień;
  - 11) wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dyszarmonijnych w stosunku do otoczenia, w obrębie całej strefy;
  - 12) rozwiązanie problemów komunikacyjnych, w drodze:
    - a) przełożenia odcinka drogi krajowej nr 95 na obrzeże strefy, z włączeniem ulic miejskich poprzez węzły drogowe,
    - b) utrzymania i kontynuacji zasady wyłączenia terenów ścisłego centrum z ruchu samochodowego, w powiązaniu z utrzymaniem i rozwinięciem układu parkingów obsługujących strefę centralną,
    - c) modernizacji i uzupełnienia urządzenia ulic (w tym niezbędne poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych, urządzenie zieleni),
    - d) urządzenia ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
  - 13) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w komunalną infrastrukturę techniczną.

Ustalenia obowiązującego studium dla **obszaru OC2** (tereny otwarte – Równi Krupowej) obejmują następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

  - 1) ochrona i utrzymanie Równi Krupowej jako urządzonego parku miejskiego, o charakterze „polany widokowej”, z przeważającą zielenią niską i średnią, z wykluczeniem nowej zabudowy i innego trwałego przekształcania;
  - 2) osłonięcie zielenią budynków położonych na obrzeżu Równi Krupowej oraz – w miarę możliwości – przebudowanie obiektów najbardziej dyszarmonijnych i widocznych w pierwszym planie otwartych widokowych z Równi Krupowej.

Ustalenia obowiązującego studium dla **obszarów podwyższonej ochrony wartości kulturowych oznaczonych symbolem A**, charakteryzujących się wysokim stopniem nasycenia substancją historyczną (przewagą substancji historycznej nad współczesną) i stosunkowo niewielkim stopniem przekształceń, obejmują następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska kulturowego:

- 1) konserwowanie i rewaloryzowanie historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych;
- 2) eliminowanie i poprawianie form architektonicznych obiektów dyszarmonijnych w stosunku do otoczenia;
- 3) dostosowywanie nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego, w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji.

#### **7. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.**

Przewidywana jest kompleksowa zmiana ustaleń planu, m.in. w zakresie sposobów zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów – aktualizacja i uporządkowanie ustaleń planu oraz dostosowanie ich do aktualnych przepisów prawnych.

Nie sposób w momencie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu wskazać pełnego zakresu zmian, który zależny jest nie tylko od woli organów samorządowych, ale również od koncepcji uprawnionego projektanta zmiany planu oraz uzyskanych w trakcie procedury planistycznej wniosków, opinii, uzgodnień i uwag. Jednak przewidywane na tą chwilę zmiany ustaleń planu można uznać za optymalne dla tej części miasta oraz zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Bowiem po wstępnym rozpatrzeniu alternatywnych sposobów zagospodarowania obszaru objętego analizą, jako optymalne rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne uznano te przyjęte w studium. Dlatego też zmiana planu będzie zgodna z obowiązującym studium.

#### Załączniki:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane (przyjętego uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r.), obowiązującego w dniu sporządzenia analizy, zawierający obszar objęty zmianą planu;

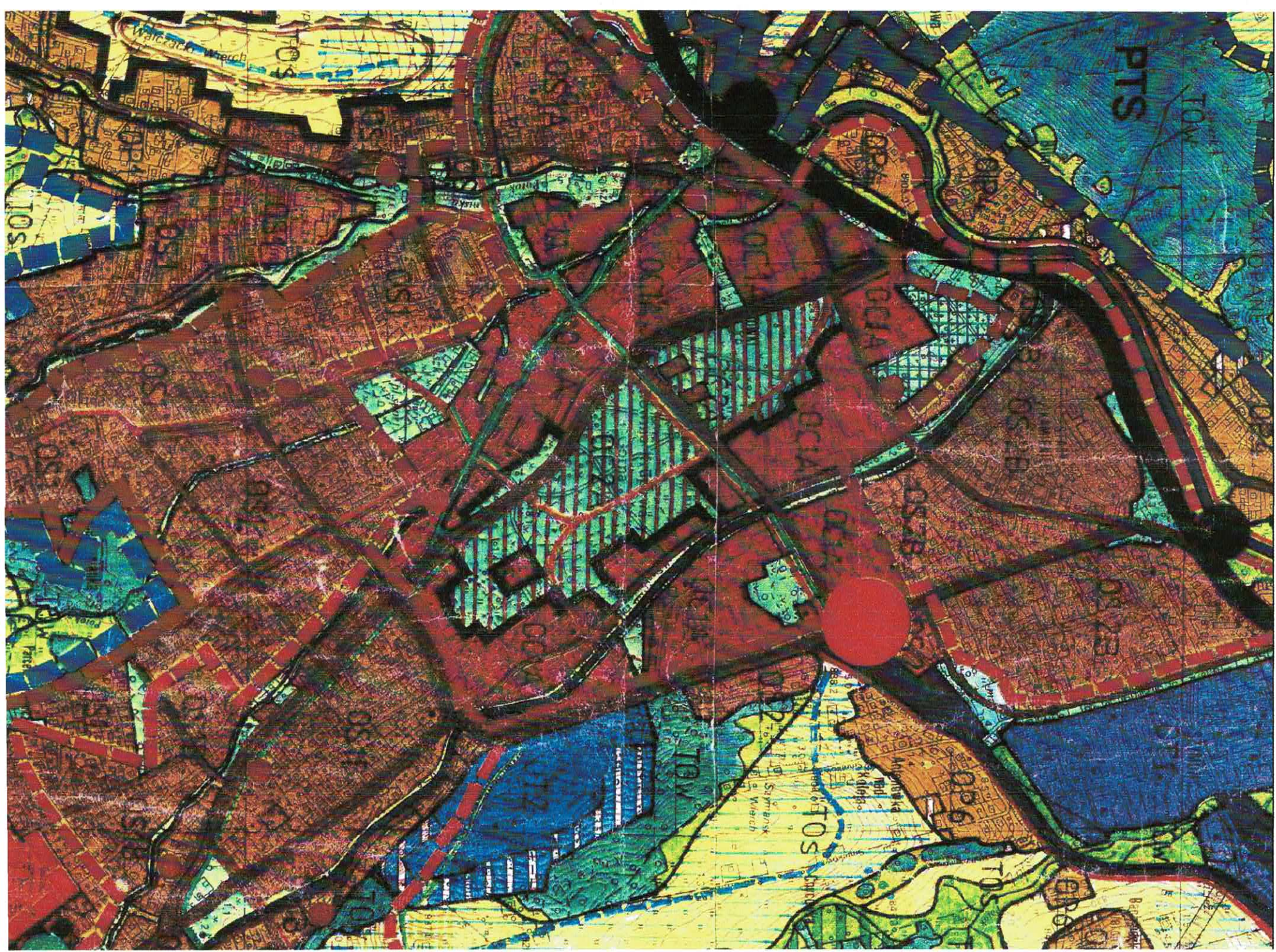
#### Sporządził:

Bartłomiej Rzepea – inspektor BPP

Zakopane, dnia 14 lutego 2019 r.

Z up. Burmistrza Miasta Zakopane  
Kierownik  
Biura Planowania Przestrzennego  
  
mgr inż. Iwona Marta CHAJKOWSKA







Kierownik  
Biura Planowania i Restrukturyzacji  
*Magdalena*  
mgr inż. Marta GRATKOWSKA