

Projekt

z dnia 10 września 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAKOPANE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego
nazwanego: BACHLEDZKI WIERCH – Etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami), art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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), w związku z uchwałą Nr XXXIX/517/2022 Rady Miasta Zakopane z dnia 14 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: BACHLEDZKI WIERCH oraz uchwałą Nr XV/153/2025 Rady Miasta Zakopane z dnia 29 maja 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: BACHLEDZKI WIERCH, Rada Miasta Zakopane stwierdza, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane (przyjętego uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r.) i uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch, w granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można sytuować:
 - a) budynku, biorąc pod uwagę jego konstrukcyjne elementy w tym ściany i słupy, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczone linie zabudowy maksymalnie o 1,5 m, schodów zewnętrznych, pochylni, balkonów, zadaszeń nad wejściami do budynków, tarasów ziemnych, ocieplenia ścian, gzymsów, okapów dachu, szachtów podokiennych oraz detali wystroju architektonicznego,
 - b) budowli, z wyjątkiem:
 - budowli infrastruktury technicznej,

- urządzeń budowlanych,
 - konstrukcji oporowych,
 - miejsc przeznaczonych do gromadzenia odpadów stałych;
- 2) przysztychu – należy przez to rozumieć element konstrukcji dachu powodujący zmianę kąta nachylenia połaci dachu, w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości krokwi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony numerem i symbolem literowym terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem IE.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio numerem i symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, niebędące ustaleniem planu – wymiarowanie.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego, ochrona przyrody, środowiska i krajobrazu

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz sytuowania elektrowni wiatrowych, stałych pól kempingowych i karawaningowych, tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dla terenu 1MW nakaz stosowania:
 - a) w pokryciu dachu:
 - blachy łączonej na rąbek stojący lub blachy gontopodobnej w kolorach: grafitowym, czarnym matowym lub brązowym lub
 - gontu,
 - b) na elewacjach budynków miejscowych materiałów typu: drewno, kamień (piaskowiec lub granit), z dopuszczeniem stosowania:
 - tynku w kolorze białym lub odcieniach koloru jasnego szarego i beżowego,
 - betonu architektonicznego w kolorach naturalnych,
 - elementów stalowych w kolorach czarnym lub grafitowym, z uwzględnieniem pkt 4;
- 3) dla terenu 2MW nakaz stosowania:

a) w pokryciu dachu:

- blachy łączonej na rąbek stojący lub blachy gontopodobnej w kolorach: grafitowym lub czarnym matowym lub
- gontu,

b) na elewacjach budynków miejscowych materiałów typu: drewno, kamień (piaskowiec lub granit), z dopuszczeniem stosowania:

- tynku w kolorze białym lub odcieniach koloru jasnego szarego,
- betonu architektonicznego w kolorach naturalnych,
- elementów stalowych w kolorach czarnym lub grafitowym, z uwzględnieniem pkt 4;

4) dopuszczenie stosowania materiałów typu: szkło przeźierne, stal, beton architektoniczny, stanowiących łącznie do 40 % powierzchni każdej elewacji;

5) nakaz stosowania regionalnego lub nawiązującego do regionalnego wzornictwa i detalu architektonicznego,

6) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych, paneli z tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych, szkła lustrzanego, imitacji kamienia oraz kamienia otoczaka;

7) zastosowanie na elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów we wszystkich budynkach, w ramach jednej działki budowlanej.

§ 9. W zakresie ochrony przyrody i środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych oraz dróg;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;

3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej z zastosowaniem gatunków rodzimych, charakterystycznych dla siedliska (m.in.: jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity);

5) dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu poprzez podniesienie lub obniżenie maksymalnie o 1,5 m, z uwzględnieniem pkt 7;

6) dopuszczenie budowy murów oporowych, jako zabezpieczenie przed osuwaniem się mas ziemnych, o maksymalnej wysokości 1,2 m ponad poziomem istniejącego terenu, od strony odstokowej, z uwzględnieniem pkt 8;

7) dopuszczenie zmian, o których mowa w pkt 5, większe niż 1,5 m w ramach realizacji inwestycji celu publicznego oraz przy sytuowaniu na kondygnacjach podziemnych budynków: wjazdów do garażu i wejść do pomieszczeń technicznych;

8) dopuszczenie budowy murów oporowych, o których mowa w pkt 6, wyższych niż 1,2 m ponad poziomem istniejącego terenu, w ramach realizacji inwestycji celu publicznego oraz przy sytuowaniu na kondygnacjach podziemnych budynków: wjazdów do garażu i wejść do pomieszczeń technicznych.

§ 10. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 441 Zbiornik Zakopane;

2) obszaru i terenu górniczego Zakopane.

2. Na obszarze określonym w ust. 1, pkt 1 mają zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze określonym w ust. 1, pkt 2 mają zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych związanych z prawem geologicznym i górnictwem.

§ 11. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

- 1) MW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. W obrębie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się, następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;
- 3) kąt położenia działki budowlanej względem pasa drogowego od 60° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek budowlanych krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, z wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, budowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz budowy nowych sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym.

3. Ustala się obsługę obecnego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) realizację hydrantów przeciwpożarowych przy rozbudowie istniejących sieci oraz budowie nowych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) na terenach dróg oczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem § 8, pkt 1;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła, dopuszczenie zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie sytuowania masztów, wież i instalacji antenowych o maksymalnej wysokości 20,0 m.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się ul. Salwatoriańską znajdującą się poza obszarem objętym planem.

§ 16. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, drogą krajową nr 47, poprzez ul. Pardałówka, znajdujące się poza obszarem objętym planem.

§ 17. Ustala się liczbę miejsc do parkowania wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce, w tym miejsca w garażu, na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji 6 lub więcej miejsc do parkowania, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 18. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy, z zachowaniem istniejących funkcji oraz parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW, 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) budowę:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
 - dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
 - miejsc do parkowania, jako zagospodarowanie terenu towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją, jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji;
- 3) dla terenu 1MW następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 36%,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,4,
 - f) maksymalną intensywność zabudowy na 1,7;
- 4) dla terenu 2MW następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 35%,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,2;
 - f) maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkaniowych:

- a) dla terenu 1MW budynki do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym minimum dwie kondygnacje jako poddasze użytkowe, usytuowane całkowicie w kubaturze dachu,
 - b) dla terenu 2MW budynki do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym minimum dwie kondygnacje jako poddasze użytkowe, usytuowane całkowicie w kubaturze dachu,
 - c) budynki o maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) dla kondygnacji podziemnej, zagłębionej poniżej poziomu terenu co najmniej w całej jej wysokości w świetle, za wyjątkiem lokalizacji wjazdu do garażu i wejścia do pomieszczeń technicznych, powierzchnię zabudowy maksymalnie na 150 % powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) dla terenu 1MW wysokość zabudowy do 17,0 m,
 - f) dla terenu 2MW wysokość zabudowy do 14,0 m,
 - g) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 45° do 54°, dwuspadowe, wielospadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu, z dopuszczeniem przyszytów,
 - h) zakaz stosowania dachów namiotowych,
 - i) zakaz przesuwania, w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
 - j) dachy z okapami - minimalna szerokość okapu 0,8 m,
 - k) maksymalna wysokość okapu dachu na 6,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu,
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez ulicę W. i Z. Paryskich i ul. Salvatoriańską, znajdujące się poza obszarem objętym planem.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budowę:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
 - dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
 - miejsc do parkowania, jako zagospodarowanie terenu towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją, jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez ulicę Salvatoriańską, znajdujące się poza obszarem objętym planem.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 1IE ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektroenergetyki;
- 2) utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejącej stacji transformatorowej;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez ulicę Salvatoriańską, znajdującą się poza obszarem objętym planem.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.



OP - strefa peryferyjna o dominującej funkcji mieszkaniowo usługowej (tereny położone w obrębie „obszaru podwyższonej ochrony wartości kulturowych” oznaczone dodatkowym symbolem „A”, tereny w obrębie „obszaru podstawowej ochrony wartości kulturowych” oznaczone dodatkowym symbolem „B”), obejmująca:

- OP1 do OP7 - obszary zabudowy z oznaczeniami:
- * ustalone - nieprzekraczalne granice terenów zabudowy (zakaz poszerzania tych terenów)
 - * granice terenów zabudowy proponowane do utrzymania
 - * granice terenów zabudowy możliwe do korygowania (wyrównywanie, uzupełnianie luk w zabudowie, poszerzenie terenów zabudowy)
- rezerwe tereny zabudowy (na cele rozwojowe miasta)

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:5 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

Organ prowadzący podstawowy zespół geodetyczny / kartograficzny	STAROSTA TATRZAŃSKI
Identyfikator ewidencyjny / materiałowy	GG-ROG.6621.1.3670.2023_ CHŁABOWKA2
Wzrost materiału zosobu	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Data wykonania kopii / Nr licencji	23.06.2023 r GG-ROG.6621.1.3670.2023



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- IE TERENY ELEKTROENERGETYKI

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

5/0 WYMIAROWANIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR ...
RADY MIASTA ZAKOPANE
Z DNIA ...

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU URBANISTYCZNEGO NAZWANEGO:
BACHLEDZKI WIERCH - ETAP II

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 7

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane ..
z dnia 2026 r. ie
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miasta Zakopane

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego
nazwanego: BACHLEDZKI WIERCH – Etap II**

W okresie wyznaczonym na składanie uwag, tj. do dnia 30.06.2026 r., do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch – Etap II, nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Miasta

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane ..
z dnia 2026 r. ie
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE **Rady Miasta Zakopane**

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zmianami), art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch – Etap II:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miasta Zakopane projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch – Etap II, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu miasta, tj. środków własnych miasta oraz z pozyskanych funduszy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miasta

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zmianami), projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,
- sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch – Etap II został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami) oraz cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zmianami) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch został zatwierdzony uchwałą Nr LI/672/2014 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 lutego 2014 r. Procedura zmiany planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XXXIX/517/2022 Rady Miasta Zakopane z dnia 14 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch, zmienioną uchwałą Nr XV/153/2025 Rady Miasta Zakopane z dnia 29 maja 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch.

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch – Etap II jest określenie zasad zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenu elektroenergetyki (IE), ustalenie linii rozgraniczających tereny, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także innych ustaleń w zakresie wynikającym z konieczności ich dostosowania do aktualnych przepisów.

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu miejscowego, w większości utrzymuje się obecne przeznaczenie terenów.

Ustalenia zmiany planu wyrażają politykę przestrzenną miasta Zakopane zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, zarówno w części dotyczącej głównych kierunków rozwoju gminy wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego a także zasad obsługi z infrastrukturą techniczną.

Uchwała o zatwierdzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest końcowym etapem procedury formalno-prawnej sporządzenia planu, określonej przepisami cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa zmiany planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Miasta do zatwierdzenia. Zapisy planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno-budowlanego Starostwa przy wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę. Sporządzenie i zatwierdzenie zmiany planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu oraz wpłynie na dalszy rozwój tej części gminy.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, zatwierdzonym uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r., obszar objęty zmianą planu znajduje się w obrębie strefy OP – peryferyjnej, obszar OP2 – „Bystre”.

Analizując przeznaczenie obszaru objętego zmianą planu, parametry i wskaźniki urbanistyczne, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, stwierdza się, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W obowiązującym planie miejscowym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenia Rozdziału 2) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 6).

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia obowiązującego planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 6).

Na etapie sporządzania projektu zmiany planu nie rozpatrywano szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa małopolskiego audyt taki nie został dotychczas uchwalony.

3. Wymagania ochrony przyrody, środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu (§ 9) określają zasady ochrony środowiska i przyrody. Projekt zmiany planu nie obejmuje gruntów rolnych, które wymagałyby uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty ani obszary dziedzictwa kulturowego.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania przyjętych w planie.

W zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Natomiast obowiązujący plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na względzie ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska;
- 2) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Na obszarze opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Natomiast na obszarze opracowania występują obszary i tereny górnicze Zakopane.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

W zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Natomiast w obowiązującym planie walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do

określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (Rozdział 6), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zawarte w § 22). Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

7. Prawo własności.

Zgodnie z art. 6 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia zmiany planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalenia obowiązującego planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym. Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zmiana planu miejscowego spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i 6 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (Rozdział 6).

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Ustalenia obowiązującego planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (ustalenia § 14).

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Organ sporządzający zmianę planu zapewnił społeczeństwu udział w opracowywaniu projektu zmiany planu, poprzez:

1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;

2) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

Powyższe ogłoszenia, udostępnione zostały m.in. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zakopane.

Projekt przedmiotowej zmiany planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej. W terminie składania uwag, tj. do dnia 30 czerwca 2026 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 17 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Zakopane:

1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu stosownych uchwał wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) rozpatrzył złożone wnioski;

5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;

8) wystąpił o zaopiniowanie oraz uzgodnienie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko właściwe instytucje i organy;

9) ogłosił w lokalnej prasie, zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej urzędu informacje o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;

10) zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Zakopane następujących dokumentów: tekst projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających uzgodnieniu i zaopiniowaniu oraz konsultacjom społecznym, wskazują, że organ sporządzający projekt planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia zmiany planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (Rozdział 4).

14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Zaprojektowane rozwiązania zmiany planu są zgodne z oczekiwaniami inwestorów, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele budowlane.

Zaproponowane rozwiązania w obowiązującym planie zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w planie miejscowym rozwiązań.

15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, zawarte są w ustaleniach obowiązującego planu, w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (Rozdział 6).

Obszar planu jest dostatecznie skomunikowany i nie będzie wymagał dodatkowych znaczących nakładów gminy. Skutki ekonomiczne projektowanej zmiany planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zakopanego, stanowiącą załącznik do uchwały Nr XXXIX/591/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 6 października 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopanego, dokumenty planistyczne miasta Zakopanego z uwagi na upływ czasu oraz zmiany przepisów prawnych, wymagają stosownej aktualizacji. Niemniej jednak przedmiotowe dokumenty mogą funkcjonować w obrocie prawnym i służyć zamierzeniom inwestycyjnym oraz wydawaniu decyzji administracyjnych.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy, jest Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch – Etap II, opracowana na etapie sporządzania zmiany planu. Wyniki ww. dokumentu wskazują, że w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowej zmiany planu wpłynie nieznacznie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.