

Projekt

z dnia 9 lutego 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAKOPANE**

z dnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEŃ KRUPOWA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/565/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEŃ KRUPOWA, 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 uchwała co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEŃ KRUPOWA, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu polega na wprowadzeniu zmian w treści uchwały Nr XLIX/733/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEŃ KRUPOWA, w zakresie określonym w § 2 niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia, nie stanowiące ustaleń zmiany planu:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne dla zmiany planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

4. Granice obszaru objętego zmianą planu określone zostały w uchwale Nr XXXVIII/565/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEŃ KRUPOWA i obejmują teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem MN/U-4 w uchwale Nr XLIX/733/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEŃ KRUPOWA.

§ 2.

W uchwale Nr XLIX/733/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 4 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub kondygnacji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt stały ludzi; definicja ta nie dotyczy budynków na terenie MN/U-4;”;

2) w § 4 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) maksymalnej wysokości budynku na terenie MN/U-4 – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku na terenie MN/U-4 mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu od strony odstokowej, do poziomu najwyższego położonego punktu tego budynku, bez uwzględnienia drobnych ozdobnych detali architektonicznych oraz kominów; przez średni poziom istniejącego terenu od strony odstokowej należy rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższym i najwyższym poziomem istniejącego terenu, mierzonym na styku linii stoku z najniższym położoną w terenie przegrodą zewnętrzną budynku;”;

3) w § 4 po pkt 5 dodaje się pkt 5a, 5b i 5c w brzmieniu:

„5a) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku;

5b) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;

5c) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;”;

4) w § 4 po pkt 21 dodaje się pkt 21a w brzmieniu:

„21a) budynku mieszkaniowo-usługowym – należy przez to rozumieć budynek na terenie MN/U-4, który oprócz funkcji usługowej pełni również funkcję mieszkaniową w postaci maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych, inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny;”;

5) w § 12 ust. 2 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) dla lokali mieszkalnych w budynkach mieszkaniowo-usługowych minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;”;

6) w § 12 ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) dla zabudowy usług turystyki minimum 0,7 miejsca postojowego na jeden pokój gościnny, z wyłączeniem terenu MN/U-4, na którym dla zabudowy usług turystyki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościnny;”;

7) w § 18 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) podstawowe przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usług nieuciążliwych, z wykluczeniem hoteli,
- c) budynki mieszkaniowo-usługowe;”;;

8) w § 18 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabrania się realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, zarówno wolnostojących jak i dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalny teren biologicznie czynny w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usług nieuciążliwych i mieszkaniowo-usługowego – 1 kondygnacja nadziemna (tj. której wszystkie cztery ściany znajdują się powyżej istniejącego lub projektowanego poziomu terenu) i maksymalnie 2 kondygnacje w poddaszu,
- i) maksymalna wysokość budynku na terenie MN/U-4:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usług nieuciążliwych i mieszkaniowo-usługowego – 12 m,
 - dla budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego – 7 m,
- j) maksymalna nadziemna kubatura brutto budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 1000 m³,
- k) maksymalna nadziemna kubatura brutto budynku usług nieuciążliwych i mieszkaniowo-usługowego – 2000 m³,
- l) ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnej o powierzchni całkowitej większej od 110% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- m) dachy:
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach, z dopuszczeniem stosowania przyszyków,
 - zakaz stosowania dachów namiotowych,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych, dobudowanych do innych budynków, dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 49 stopni do 54 stopni,
 - zabrania się przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie,
 - zabrania się realizacji głównych połaci dachowych o różnym kącie nachylenia, z dopuszczeniem zmiany kąta nachylenia dachu w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości krokwi,
 - minimalna szerokość okapu dachu: 80 cm,

- maksymalna szerokość pojedynczego otwarcia dachowego nie może przekraczać 1/2 długości połaci dachu w której jest wykonywana (licząc bez okapów), a łączna szerokość otwarć dachowych nie może przekraczać 2/3 długości połaci dachowej w której są wykonywane (licząc bez okapów),

- maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m, mierząc od średniego poziomu terenu, rozumianego jako średnia arytmetyczna pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającego bezpośrednio do budynku,

n) pokrycie dachów:

- ustala się w postaci: gontu, dachówki lub blachy,

- dla pokryć dachowych w formie dachówki lub blachy ustala się obowiązek stosowania wyłącznie kolorów: czarny matowy lub grafitowy,

o) elewacje zewnętrzne:

- dopuszcza się tynki w kolorze białym lub w odcieniach jasnej szarości, z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu,

- zabrania się stosowania na elewacjach okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych,

p) ustala się dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, kamień, gont), charakterystycznego dla regionu detalu (typu: obramienia okienne, balustrady schodów, balkonów i tarasów, drewniane detale wykończenia, jak króle, rysie, zastrzały itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich,

r) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków również w sytuacji, gdy w stanie istniejącym na działce budowlanej parametry i wskaźniki zagospodarowania przekraczają wyznaczone w planie wartości;”;;

9) w § 18 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 21 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60 stopni do 120 stopni;”;;

10) w § 18 pkt 4 lit. b zastępuje się znak interpunkcyjny w postaci średnika – znakiem interpunkcyjnym w postaci przecinka;

11) w § 18 pkt 4 po lit. b dodaje się literę c w brzmieniu:

„c) ustala się obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;”..

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 4.

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

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEŃ KRUPOWA

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane (znak „+” - uwaga uwzględniona; znak „-” - uwaga nieuwzględniona)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	25.03.2019 r.	[...]*	Po zapoznaniu z treścią projektu zmiany planu miejscowego obejmującego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem MN/U-4, określonym w załączniku nr 1 do ww. uchwały Nr XXXVIII/565/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Rówień Krupowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2019 r. do 22 marca 2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta Zakopane (ul. Kościuszki 13, 34-500 Zakopane) – składamy uwagi w zakresie: ·§ 4 pkt. 2 g – projektu zmiany mpzp: poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0” oraz ustalenie docelowe zapisu „ maksymalny wskaźnik	Wszystkie działki objęte zmianą planu	MN/U-4		Uwaga nieuwzględniona. Proponowana przez składających uwagę wartość wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,5, zmniejszyłaby możliwości inwestycyjne na niezabudowanych działkach o połowę, tym samym zwiększając przewidywaną wartość odszkodowania. Wobec tego, z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy tego typu zmiana nie może zostać wprowadzona. Ponadto wartość wskaźnika proponowanego przez składających uwagę byłaby na poziomie niższym, niż na działkach już zabudowanych, objętych niniejszą zmianą planu (średni wskaźnik intensywności na powyższych zabudowanych działkach to ok. 0,8).

			<p>intensywności zabudowy: 0,5”. Mając na uwadze, iż minimalną i maksymalną intensywność zabudowy obowiązkowo określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jest ona zdefiniowana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (czyli suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce) do powierzchni działki budowlanej – nie sposób zaakceptować ww. treści dotychczasowego brzmienia projektu zmiany mpzp. w/w współczynnik nie wnosi żadnej zmiany w zakresie kształtowania ładu przestrzennego na działce, przy uwzględnieniu pozostałych parametrów planu.</p>			
			<p>§ 4 pkt. 2 l – projektu zmiany mpzp: poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „maksymalna kubatura nadziemna budynku usług nieuciążliwych i mieszkaniowo-usługowego -2000 m³” oraz ustalenie docelowe zapisu: „maksymalna kubatura całkowita nadziemna (brutto) budynku usług nieuciążliwych i mieszkaniowo-usługowego – 2000 m³”.</p>	Wszystkie działki objęte zmianą planu	MN/U-4	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie dodania słowa „całkowita”. Wprowadzenie wnioskowanego zapisu w brzmieniu „...kubatura całkowita nadziemna...” uznaje się za bezzasadne. Zgodnie z Polską Normą Nr: PN-ISO 9836:1997 <i>Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych</i>, rozróżnia się kubaturę netto i brutto budynku, nie pojawia się natomiast określenie „kubatura całkowita” budynku. Wprowadzenie takiego zapisu mogłoby zatem spowodować problemy interpretacyjne co do sposobu pomiaru kubatury. Uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie dookreślenia kubatury jako „kubatura nadziemna brutto”.</p>
2.	08.04. 2019 r.	[...]*	<p>Po zapoznaniu z treścią projektu zmiany planu miejscowego obejmującego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem MN/U-4, określonym w załączniku nr 1 do ww. uchwały Nr XXXVIII/565/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA wraz z prognozą oddziaływania</p>	Wszystkie działki objęte zmianą planu	MN/U-4	<p>Uwaga nieuwzględniona. Proponowana przez składających uwagę wartość wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,5, zmniejszyłaby możliwości inwestycyjne na niezabudowanych działkach o połowę, tym samym zwiększając dwukrotnie przewidywaną wartość odszkodowania. Wobec tego, z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy tego typu zmiana nie może zostać wprowadzona. Ponadto wartość wskaźnika proponowanego przez składających uwagę byłaby na poziomie niższym, niż</p>

		<p>na środowisko, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2019 r. do 22 marca 2019r. w siedzibie Urzędu Miasta Zakopane (ul. Kościuszki 13, 34-500 Zakopane) - składamy uwagi w zakresie:</p> <p>·§ 4 pkt. 2 g – projektu zmiany mpzp: poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0” oraz ustalenie docelowe zapisu „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5”.</p> <p>Mając na uwadze, iż minimalną i maksymalną intensywność zabudowy obowiązkowo określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jest ona zdefiniowana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (czyli suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce) do powierzchni działki budowlanej – nie sposób zaakceptować ww. treści dotychczasowego brzmienia projektu zmiany mpzp. w/w współczynnik nie wnosi żadnej zmiany w zakresie kształtowania ładu przestrzennego na działce, przy uwzględnieniu pozostałych parametrów planu.</p>				<p>na działkach już zabudowanych, objętych niniejszą zmianą planu (średni wskaźnik intensywności na powyższych zabudowanych działkach to ok. 0,8).</p>
		<p>§ 4 pkt. 2 l – projektu zmiany mpzp: poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „maksymalna kubatura nadziemna budynku usług nieuciążliwych i mieszkaniowo-usługowego - 2000 m³” oraz ustalenie docelowe zapisu: „maksymalna kubatura całkowita nadziemna (brutto) budynku usług nieuciążliwych i mieszkaniowo-usługowego – 2000 m³”.</p>	<p>Wszystkie działki objęte zmianą planu</p>	<p>MN/U-4</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie dodania słowa „całkowita”. Wprowadzenie wnioskowanego zapisu w brzmieniu „...kubatura całkowita nadziemna...” uznaje się za bezzasadne. Zgodnie z Polską Normą Nr: PN-ISO 9836:1997 <i>Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych</i>, rozróżnia się kubaturę netto i brutto budynku, nie pojawia się natomiast określenie „kubatura całkowita” budynku. Wprowadzenie takiego zapisu mogłoby zatem spowodować problemy interpretacyjne co do sposobu pomiaru kubatury. Uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie dookreślenia kubatury jako „kubatura nadziemna brutto”.</p>
		<p>W projekcie powinno się określić</p>	<p>Wszystkie</p>	<p>MN/U-4</p>		<p>Uwaga została nieuwzględniona w zakresie</p>

			precyzyjnie parametry garaży podziemnych, tak by nie przekraczały powierzchni zabudowy nadziemnej.	działki objęte zmianą planu		ograniczenia garaży podziemnych, tak by nie przekraczały powierzchni zabudowy nadziemnej. Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez dodanie zapisu w brzmieniu: „zakaz realizacji kondygnacji podziemnej, której obrys wykraczałby poza rzut poziomy pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku o więcej niż 10%;
3.	08.04.2019 r.	[...]*	<p>Niniejszym, w związku z ogłoszeniem Burmistrza Miasta Zakopane z dnia 14 lutego 2019 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru urbanistycznego nazwanego „Rówień Krupowa” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości zgłaszania uwag do projektu planu miejscowego, działając w imieniu spółki Równia 5 sp. z o.o. spółka komandytowa, stwierdzam co następuje.</p> <p>I. Stan faktyczny.</p> <p>Reprezentowana przeze mnie spółka jest współwłaścicielem nieruchomości składających się z działek ewidencyjnych (...), które znajdują się w granicach terenu, co do którego przystąpiono do sporządzania planu miejscowego.</p> <p>Na przedmiotowych działkach reprezentowana przeze mnie spółka planuje realizację inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku usługowego realizowanego jako usługi hotelarskiej wraz z garażem podziemnym, planowanego do realizacji przy ul. Sienkiewicza w Zakopanem (...). W związku z planowaną inwestycją mój mocodawca sporządził kompletny projekt budowlany i złożył do właściwego organu wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę.</p> <p>Analiza wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego wykazała, że planowana zmiana</p>	Dz. ew. nr 320/1 i 875 obr. 5	MN/U-4	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Niniejsza zmiana planu miejscowego realizowana jest m.in. w odpowiedzi na wniosek mieszkańców Zakopanego umotywowany w szczególności troską o ład przestrzenny okolicy, który jest zagrożony dopuszczeniem lokalizacji dużych obiektów hotelowych, dysharmonijnych w stosunku do istniejącej zabudowy willowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zabytkowego Równi Krupowej.</p> <p>Problem dopuszczenia przez obowiązujące plany miejscowe przeskalowanych nowych budynków, przy pogwałceniu zasady dobrego sąsiedztwa zarówno w zakresie wysokości jak i powierzchni użytkowej, został dostrzeżony w dokumencie pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu miasta Zakopane” (2017).</p> <p>Najjaskrawiej dostrzegalne jest ono, tak jak w przedmiotowym przypadku, w terenach istniejącej zabudowy historycznej o cechach zabytkowych i o niskiej intensywności.</p> <p>Tradycyjna góralska zabudowa pensjonatowa wypierana jest przez typowe budynki wielorodzinnych apartamentów na wynajem oraz duże hotele.</p> <p>Możliwość wymiany i intensyfikacji zabudowy bezpośrednio wpływa na systematyczną degradację substancji zabytkowej miasta, bowiem budynki zabytkowe położone są często w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach (najatrakcyjniejsza lokalizacja to budynki położone bezpośrednio przy Równi Krupowej z widokiem na panoramę Tatr), co powoduje, że często większą wartość ekonomiczną dla ich właścicieli przedstawia grunt pod budynkiem,</p>

		<p>dotyczy obszaru oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem MN/U-4, w granicach którego znajdują się nieruchomości reprezentowanej przez mnie spółki. Z treści projektu uchwały wynika ponadto, że głównym celem procedowanych zmian planu miejscowego jest wykluczenie możliwości realizacji na wskazanym powyżej obszarze zabudowy hotelowej, która obecnie jest możliwa w ramach przeznaczenia podstawowego obszaru MN/U-4. Wyłączenie możliwości realizacji zabudowy hotelowej na omawianym terenie ma nastąpić przede wszystkim przez zmianę treści §18 pkt 1 obowiązującego planu miejscowego poprzez literalne wykluczenie zabudowy hotelowej z zakresu usług nieuciążliwych dopuszczalnych na tym terenie oraz poprzez zmianę § 18 pkt 2, w ramach którego znacznie ograniczono podstawowe parametry i wskaźniki zabudowy. Pierwsze wyłącza możliwość realizacji planowanej przez mojego mocodawcę inwestycji budowlanej, która jak wskazano powyżej, zakłada budowę budynku hotelowego. Po drugie natomiast, zmiana planu miejscowego spowoduje istotne zmniejszenie dopuszczalnych na obszarze oznaczonym symbolem MN/U-4 podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy, co w konsekwencji wiązać się będzie z istotnym ograniczeniem potencjału inwestycyjnego nieruchomości zlokalizowanych na tym obszarze, w tym w szczególności nieruchomości reprezentowanej przez mnie spółki.</p> <p>II. Wskazanie uwag składanych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Nawiązując do planów inwestycyjnych mojego mocodawcy skonkretyzowanych</p>			<p>niż sam obiekt.</p> <p>W świetle powyższego ograniczenie możliwości realizacji dysharmonijnej zabudowy hotelarskiej o dużych gabarytach nie tylko zapobiegnie degradacji przestrzeni, lecz również może wpłynąć korzystnie na zachowanie pozostałości zabytkowej substancji w obszarze zmiany.</p> <p>Przytoczony przez wnoszącego uwagę wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 grudnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 610/17, odnosi się do nieruchomości, których wartość, zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie, uległa zmianie po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak przeznaczenie powyższych nieruchomości zostało określone w planie jako „drogi wewnętrzne”. Przeznaczenie tych nieruchomości (zgodnie z opinią biegłego wykorzystaną w powyższym wyroku), jakie było możliwe do realizacji przed uchwaleniem planu miejscowego potencjalnie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, to <i>zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterze, nieuciążliwa wolnostojąca zabudowa usługowa, tereny zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacji i wypoczynku</i>.</p> <p>Podobna sytuacja dotyczy wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 1592/16 Sąd apelacyjny w Krakowie, gdzie przed uchwaleniem planu właściciel wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, natomiast po uchwaleniu planu miejscowego działka została przeznaczona pod <i>zielenią ogrodową</i>.</p> <p>Powyższe wyroki dotyczą więc sytuacji, w której działki mające potencjalną możliwość realizacji różnego typu zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, zostały w planie miejscowym wyraźnie takiej możliwości pozbawione. Jednak w przypadku niniejszej procedury planistycznej właściciel nieruchomości nie jest pozbawiony możliwości jej zabudowania. Co więcej</p>
--	--	--	--	--	---

		<p>w sporządzonym projekcie budowlanym oraz w złożonym wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę, w ramach składanych uwag do projektu planu miejscowego w zakresie terenu oznaczonego symbolem MN/ U-4, wnoszą o odstąpienie przez organy planistyczne od prowadzonej obecnie procedury związanej z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru urbanistycznego nazwanego „Rówień Krupowa”.</p> <p>W przypadku braku uwzględnienia powyżej uwagi, wnoszę o:</p> <p>a. odstąpienie od zawartego w projekcie wykluczenia możliwości lokalizowania na tym obszarze zabudowy hotelarskiej;</p> <p>b. zmianę wskazanych w projekcie zmiany planu miejscowego podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy w sposób, który uwzględni inwestycję procedowaną przez reprezentowaną przeze mnie spółkę, w tym w szczególności wnoszę o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie maksymalnej wysokości budynku usług do 16 m, - zwiększenie maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych budynków usługowych hotelarstwa do dwóch kondygnacji nadziemnych i dwóch kondygnacji w poddaszu, - zwiększenie maksymalnej wysokości usytuowania okapu dachu do 13,0 m, - zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 2,0, - zwiększenie maksymalnej kubatury nadziemnej budynku usług hotelowych do 9.500 m³. <p>III. Uzasadnienie uwag zawartych w niniejszym piśmie.</p> <p>1. W pierwszej kolejności należy podnieść, że</p>			<p>możliwości zagospodarowania działki zostały określone na poziomie podobnym, jaki mógłby potencjalnie wynikać z decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Średni wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie MN/U-4 to ok. 38%, natomiast - w projekcie planu został on określony na 40%. Średni wskaźnik intensywności zabudowy dla istniejącej zabudowy w tym terenie wynosi ok. 0,8, podczas gdy w projekcie planu został określony na poziomie 1,0. Również analiza funkcji znajdujących się w sąsiedztwie potwierdza, iż przyjęte w projekcie zmiany planu przeznaczenie terenu MN/U-4 jest zgodne z zasadą tzw. dobrego sąsiedztwa.</p> <p>Składający uwagę przytacza cytata, zaczerpnięty z pierwszego z ww. wyroków, w brzmieniu:</p> <p><i>„Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny”.</i></p> <p>W powyższym wyroku mamy do czynienia z odmiennym stanem prawnym a cytowany fragment, wyjęty z kontekstu, dotyczy odmiennej sytuacji. Idąc tokiem rozumowania składającego uwagę można wyjść z założenia, iż wartość nieruchomości winna rosnać wprost proporcjonalnie do wskaźników i parametrów urbanistycznych przyjętych w planie. Analiza cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w mieście Zakopane zdaje się nie</p>
--	--	--	--	--	---

		<p>w ocenie mojego mocodawcy procedowana obecnie zmiana planu miejscowego nie jest konieczna. Postanowienia obowiązującego planu miejscowego są bowiem wystarczające do zachowania walorów architektonicznych, urbanistycznych oraz wymagań środowiska dla przedmiotowego terenu. Ponadto w okresie od uchwalenia obowiązującego planu miejscowego nie nastąpiły na tyle istotne zmiany w zakresie uwarunkowań przestrzennych istotnych z punktu prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej, aby konieczne było podjęcie działań mających na celu zmianę planu miejscowego, w szczególności poprzez wykluczenie możliwości realizowania na tym terenie obiektów hotelowych o stosunkowo niewielkich gabarytach. Należy zatem stwierdzić, że procedowana obecnie zmiana nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia.</p> <p>Uzasadniając zawarte w niniejszym piśmie uwagi do projektu zmiany planu miejscowego należy przede wszystkim wskazać na to, że wprowadzenie wnioskowanych zmian w projekcie zmiany planu miejscowego nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego występującego na omawianym terenie, przez który zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Należy bowiem zauważyć, że zawnioskowane zmiany umożliwią realizację planowanej już od dłuższego czasu na omawianym terenie zabudowy hotelarskiej, której zarówno</p>			<p>potwierdzać powyższego założenia. Analizując powyższy cytat należy stwierdzić, iż niniejszy projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia przyjęte w wyroku założenia. Projekt ten wskazuje bowiem przeznaczenie i parametry dla zabudowy właśnie takie, jakie byłyby dla tych działek określone również przed uchwaleniem planu miejscowego a więc analizując sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny.</p>
--	--	--	--	--	--

		<p>funkcja jak i forma nie będzie odbiegać od zabudowy istniejącej na tym obszarze miasta. Ponadto należy zauważyć, że planowana inwestycja stanowi przykład współczesnej architektury wkomponowanej w istniejącą na sąsiednich terenach zabudowę regionalną.</p> <p>Ponadto należy stwierdzić, że zaproponowane przez mojego mocodawcę zmiany projektu planu miejscowego ze względu na swój charakter nie będą się wiązać się z powstaniem jakichkolwiek negatywnych konsekwencji w zakresie realizowanej przez gminę polityki przestrzennej. Ponadto są one obojętne z punktu widzenia ładu przestrzennego i potrzeb interesu publicznego, a także w pełni pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych, urbanistycznych oraz wymagań środowiska. Równocześnie wnioskowane zmiany pozwolą na uwzględnienie prawa własności reprezentowanej przez mnie spółki poprzez umożliwienie realizacji planowanej inwestycji budowlanej. Postanowienia procedowanej obecnie zmiany planu miejscowego całkowicie bowiem wyłączają możliwość jej realizacji. Co istotne, uwzględnienie interesów mojego mocodawcy nie naruszy interesu ogólnospołecznego. Jak bowiem wskazano już powyżej, wnioskowane zmiany nie będą miały negatywnego wpływu na uwzględniane w planowaniu przestrzennym wartości i walory, istotne z punktów widzenia ogólnospołecznego.</p> <p>2. Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z treścią art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.</p> <p>Z treści powyższego przepisu wynika, że jedną z przesłanek stwierdzenia nieważności planu miejscowego jest naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego. Powszechnie uważa się, że pod pojęciem naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego, należy także rozumieć przekroczenie przez organ planistyczny tzw. władztwa planistycznego.</p> <p>W kontekście działania organu planistycznego w ramach władztwa planistycznego należy stwierdzić, że jednym z chronionych konstytucyjnie praw jest prawo własności Konstytucja RP w art. 61 ust. 2 i 3 stanowi bowiem, że własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Powyższe przepisy mają również zastosowanie do prawa użytkowania wieczystego. W związku z powyższym stwierdzić należy, że uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do zasady nie narusza prawa własności lecz jedynie je kształtuje. Należy jednak stwierdzić, że działania gminy podejmowane na podstawie legitymacji ustawowej w tym zakresie muszą być podejmowane w granicach i na podstawie prawa. Przekroczenie władztwa planistycznego przez organ gminy stanowi więc ingerencję w prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. W takim przypadku nielegalne działanie organów planistycznych jest naruszeniem interesu prawnego jednostki mającego swoje źródło w prawie materialnym.</p> <p>Powyższe jest o tyle istotne, że</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>bezzasadne pominięcie uzasadnionego interesu mojego mocodawcy, przy równoczesnym braku jakichkolwiek przesłanek zarówno faktycznych jak i prawnych może stanowić w przyszłości podstawę do skutecznego zaskarżenia uchwalonego planu miejscowego do sądu administracyjnego. Przedmiotowa ewentualność jest natomiast niekorzystna nie tylko dla gminy, ale również dla reprezentowanej przeze mnie spółki, której zależy na sprawnym przeprowadzeniu planowanej inwestycji. W ostateczności jednak wskazana powyżej droga sądowej weryfikacji podjętej uchwały może stanowić jedyną z możliwości ochrony praw mojego mocodawcy.</p> <p>Ponadto podniesienia wymaga, że jak już wskazano powyżej, dokonanie zmiany obowiązującego obecnie planu miejscowego w sposób określony w wyłożonym projekcie zmiany planu miejscowego uniemożliwi reprezentowanej przeze mnie spółce realizację planowanej inwestycji, a także ze względu na istotne zmniejszenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy, znacznie obniży potencjał inwestycyjny nieruchomości mojego mocodawcy.</p> <p>Uchwalenie planu miejscowego w obecnej jego treści niewątpliwie będzie wiązało się zatem z koniecznością poniesienia przez Miasto Zakopane znacznych kosztów finansowych. W przypadku, uchwalenia zmiany planu miejscowego w sposób przewidziany dotychczas spółka będzie bowiem prawnie legitymowana do kierowania względem gminy roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ze względu na istotny walor inwestycyjny wyżej wskazanych działek ewidencyjnych oraz zaawansowany etap prowadzonej przez spółkę inwestycji, potencjalne odszkodowanie może zostać ustalone przez Sąd na bardzo wysokim poziomie. Fakt dokonania skrajnie niekorzystnej dla reprezentowanej przez mnie spółki punktowej zmiany obowiązującego planu miejscowego oraz liczne działania faktyczne i prawne podejmowane przez spółkę w celu realizacji inwestycji budowlanej będą stanowiły istotne okoliczności uzasadniające przyznanie żadanego odszkodowania. Szacowana przez mojego mocodawcę potencjalna szkoda związana z uchwaleniem planu miejscowego wyniesie około 5.000.000 zł.</p> <p>Możliwość dochodzenia odszkodowania w trybie wskazanego powyżej przepisu jest powszechnie akceptowane w orzecznictwie sądów powszechnych. W tym zakresie, mając na uwadze zaistniały w niniejszej sprawie stan faktyczny należy powołać się między innymi na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 grudnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 610/17, w którym Sąd stwierdził, że „Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystanie potencjalnie dopuszczalny".</p> <p>Podobne stanowisko prezentują obecnie sądy w apelacji krakowskiej. W wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 1592/16 Sąd apelacyjny w Krakowie stwierdził między innymi, że: „Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2. zadać od gminy odszkodowania za poniesione rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Przedmiotowy przepis wyznacza zakres odpowiedzialności' odszkodowawczej i obowiązek naprawienia szkody na skutek ustanowienia zakazów i ograniczeń. Odnosi się zarówno do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości jak i możliwości korzystanie w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. O ile przez korzystanie z nieruchomości należy rozumieć aktualne i dopuszczalne, w znaczeniu „zgodne</p>				
--	--	---	--	--	--	--

			<p>z prawem”, użytkowanie nieruchomości, to w zakresie przesłanki możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ocena ta powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym wykorzystaniu nieruchomości. lecz należy też uwzględnić potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak nieruchomość mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń”.</p> <p>W sprawie istotne jest to, że okoliczności sprawy nie wskazują na to, aby organy planistyczne brały pod uwagę okoliczność powstania w związku z planowaną zmianą planu miejscowego wyżej wskazanych roszczeń odszkodowawczych. Tymczasem kwestia ta jest na tyle zasadnicza, że powinna być uwzględniona w ramach prowadzonej procedury.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, wnoszę o uwzględnienie w całości uwag zawartych w niniejszym piśmie.</p>			
4.	08.04.2019 r.	[...]*	<p>Oświadczam, że jestem właścicielem nieruchomości objętej projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego „Rówień Krupowa” - działki ewidencyjnej. Sprzeciwiam się dokonaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zmiana planu narusza moje prawa, zmierza do ograniczenia możliwości wykorzystania mojej nieruchomości w sposób zgodny z jej aktualnym przeznaczeniem i prowadzi do obniżenia jej wartości. Prognozowana zmiana nie posiada uzasadnienia, ma ona charakter całkowicie dowolny. Obowiązujący plan</p>	Dz. ew. nr 320/1 i 875 obr. 5	MN/U-4	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Niniejsza zmiana planu miejscowego realizowana jest m.in. w odpowiedzi na wniosek mieszkańców Zakopanego umotywowany w szczególności troską o ład przestrzenny okolicy, który jest zagrożony dopuszczeniem lokalizacji dużych obiektów hotelowych, dysharmonijnych w stosunku do istniejącej zabudowy willowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zabytkowego Równi Krupowej.</p> <p>Problem dopuszczenia przez obowiązujące plany miejscowe przeskalowanych nowych budynków, przy pogwałceniu zasady dobrego sąsiedztwa zarówno w zakresie wysokości jak i powierzchni użytkowej, został dostrzeżony w dokumencie pn.</p>

			<p>zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane i dopóki ta zgodność nie zostanie zakwestionowana to brak jest podstaw do dokonywania jego zmiany. Nie wykluczam, że w przypadku uchwalenia projektowanej zmiany, na skutek obniżenia wartości mojej nieruchomości będą dochodził należnych mi rozszczeń. Wnoszę o niedokonywanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, względnie o dokonanie takich zmian, które nie będą miały negatywnego wpływu na wartość mojej nieruchomości i możliwość jej zagospodarowania w dotychczasowy sposób.</p>			<p>„Analiza zmian w zagospodarowaniu miasta Zakopane” . Najjaskrawiej dostrzegalne jest ono, tak jak w przedmiotowym przypadku, w terenach istniejącej zabudowy historycznej o cechach zabytkowych i o niskiej intensywności. Tradycyjna góralska zabudowa pensjonatowa wypierana jest przez typowe budynki wielorodzinnych apartamentów na wynajem oraz duże hotele. Możliwość wymiany i intensyfikacji zabudowy bezpośrednio wpływa na systematyczną degradację substancji zabytkowej miasta, bowiem budynki zabytkowe położone są często w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach (najatrakcyjniejsza lokalizacja to budynki położone bezpośrednio przy Równi Krupowej z widokiem na panoramę Tatr), co powoduje, że często większą wartość ekonomiczną dla ich właścicieli przedstawia grunt pod budynkiem, niż sam obiekt. W świetle powyższego ograniczenie możliwości realizacji dysharmonijnej zabudowy hotelarskiej o dużych gabarytach nie tylko zapobiegnie degradacji przestrzeni, lecz również może wpłynąć korzystnie na zachowanie pozostałości zabytkowej substancji w obszarze zmiany.</p>
5.	08.04.2019 r.	[...]*	<p>Jesteśmy współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) Miasta Zakopane o łącznej powierzchni (...) obj. kw nr (...). Wyżej wskazaną nieruchomość zakupiliśmy w dniu (...) w oparciu o umowę sprzedaży sporządzona przed notariuszem (...) za nr aktu notarialnego (...). W dacie nabycia przez nas opisanej na wstępie nieruchomości obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o treści obowiązującej w chwili obecnej. Opisana wyżej nieruchomość została zakupiona w celach inwestycyjnych – jej zagospodarowanie miało być zgodne z obowiązującym „Miejscowym</p>	Dz. ew. nr 320/1 i 875 obr. 5	MN/U-4	<p>Uwaga nieuwzględniona. Niniejsza zmiana planu miejscowego realizowana jest m.in. w odpowiedzi na wniosek mieszkańców Zakopanego umotywowany w szczególności troską o ład przestrzenny okolicy, który jest zagrożony dopuszczeniem lokalizacji dużych obiektów hotelowych, dysharmonijnych w stosunku do istniejącej zabudowy willowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zabytkowego Równi Krupowej. Problem dopuszczenia przez obowiązujące plany miejscowe przekalowanych nowych budynków, przy pogwałceniu zasady dobrego sąsiedztwa zarówno w zakresie wysokości jak i powierzchni użytkowej, został dostrzeżony w dokumencie pn.</p>

		<p>planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego RÓWIEN KRUPOWA” zatwierdzonym uchwałą nr XLIX/733/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 28 stycznia 2010 r. Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego nr 61 poz. 387 z dnia 8 marca 2010 r.</p> <p>Wnosimy uwagi do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wnosząc o:</p> <p>odstąpienie od uchwalenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>względnie:</p> <p>- uchwalanie zmiany przy pominięciu opisanych w projekcie ograniczeń w zakresie możliwości zabudowy wskazanej na wstępie nieruchomości budynkiem o przeznaczeniu hotelarskim.</p> <p>Wskazujemy, że każda zmiana punktowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być uzasadniona.</p> <p>W orzecznictwie przyjmuje się, że „Plan miejscowy może stanowić źródło ingerencji w prawo własności, jednak organ gminy nie może czynić tego w sposób dowolny.</p> <p>W znaczeniu konstytucyjnego systemu ochrony własności. Zastosowanie w tym zakresie wyjątku powinno znajdować swoje uzasadnienie. „(Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2018 r. II OSK 1494/17). Prognozowana zmiana nie posiada właściwego, a de facto żadnego uzasadnienia, ma ona charakter dowolny, zmierzający wyłącznie do ograniczenia naszego prawa własności. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego w aktualnej</p>			<p>„Analiza zmian w zagospodarowaniu miasta Zakopane”.</p> <p>Najjaskrawiej dostrzegalne jest ono, tak jak w przedmiotowym przypadku, w terenach istniejącej zabudowy historycznej o cechach zabytkowych i o niskiej intensywności.</p> <p>Tradycyjna góralska zabudowa pensjonatowa wypierana jest przez typowe budynki wielorodzinnych apartamentów na wynajem oraz duże hotele.</p> <p>Możliwość wymiany i intensyfikacji zabudowy bezpośrednio wpływa na systematyczną degradację substancji zabytkowej miasta, bowiem budynki zabytkowe położone są często w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach (najatrakcyjniejsza lokalizacja to budynki położone bezpośrednio przy Równi Krupowej z widokiem na panoramę Tatr), co powoduje, że często większą wartość ekonomiczną dla ich właścicieli przedstawia grunt pod budynkiem, niż sam obiekt.</p> <p>W świetle powyższego ograniczenie możliwości realizacji dysharmonijnej zabudowy hotelarskiej o dużych gabarytach nie tylko zapobiegnie degradacji przestrzeni, lecz również może wpłynąć korzystnie na zachowanie pozostałości zabytkowej substancji w obszarze zmiany.</p> <p>Ponadto nieprawdziwym jest zarzut iż do projektu zmiany planu nie sporządzono prognozy finansowej. Prognoza ta została sporządzona a następnie udostępniona do wglądu w Urzędzie Miasta Zakopane.</p>
--	--	--	--	--	--

		<p>formie jest w pełni zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane i dopóki ta zgodność nie zostanie zakwestionowana to brak jest podstaw do dokonywania jego zmiany, powołując się wyłącznie na fakt, że planowane „nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane.”</p> <p>Okoliczność, że planowana, punktowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, że nie może stanowić Wystarczającego uzasadnienia dla projektowanej zmiany, w sytuacji gdy dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego również nie naruszają ustaleń studium.</p> <p>Mając na uwadze wyżej wskazany brak uzasadnienia dla uchwalenia projektowanych zmian uzasadnione jest stwierdzenie, że rzeczywiste motywy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są inne niż deklarowane, zwłaszcza że kwestionowana zmiana dotyczy wyłącznie niewielkiego fragmentu (obszaru) terenu, nie zaś całego obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Rzeczywiste przyczyny przystąpienia przez organ gminy do zmiany obowiązującego planu zagospodarowania nie zostały ujawnione, co znajduje również potwierdzenie w okoliczności, że Burmistrz Miasta Zakopane nie udzielił nam odpowiedzi na nasze pisemne wystąpienie (...), w którym wnosiliśmy m.in. o:</p> <p>- doręczenie nam w formie pisemnej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego RÓWIEN KRUPOWA” oraz pisemnej oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, o których to dokumentach mowa jest w §1 uchwały Rady Miasta Zakopane nr XXXVIII/565/2017 z dnia 31 lipca 2017 r.</p> <p>- udzielenie pisemnej informacji czy w odniesieniu do obowiązujących na terenie Miasta Zakopane miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmowane były przez Radę Miasta Zakopane uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która to zmiana miała dotyczyć wykreślenia możliwości lokalizowania hoteli, dla których plan miejscowy dopuszcza większe w stosunku do pozostałej zabudowy gabaryty lub wprowadzenia ograniczeń kubaturowych dla pozostałej zabudowy, a jeżeli uchwały takie zostały podjęte to wnosimy o doręczenie nam ich odpisów oraz odpisów następnie podjętych uchwał w przedmiocie dokonania zmiany mpzp;</p> <p>- udzielenie pisemnej informacji czy w odniesieniu do obowiązujących na terenie Miasta Zakopane miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego były wykonywane inne niż w przypadku uchwały Rady Miasta Zakopane nr XXXVIII/565/2017 z dnia 31 lipca 2017 r. analizy dotyczące przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp oraz oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, które skutkowały ustaleniem celowości przystąpienia do zmian w mpzp lub też skutkowały stwierdzeniem braku celowości przystąpienia do zmian mpzp, a jeżeli takie</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>analizy i oceny były przeprowadzane wnosimy o doręczenie nam ich odpisów. Do dnia dzisiejszego nie zostały upublicznione analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego RÓWIEN KRUPOWA” oraz pisemna oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, o których to dokumentach mowa jest w §1 uchwały Rady Miasta Zakopane nr XXXVIII/565/2017 z dnia 31 lipca 2017 r. Każda zmiana planu zagospodarowania przestrzennego powinna mieć racjonalne uzasadnienie i nie może wykroczać poza zakres przysługującego organowi dokonującemu zmian władztwa planistycznego. W przypadku gdy zmiana ma charakter dowolny, nie posiada uzasadnienia (lub rzeczywiste uzasadnienie zmiany nie jest upubliczniane) nie może być mowy o prawidłowej realizacji przez organ władztwa planistycznego, zaś czynność organu może stanowić wówczas bezprawne naruszenie prawa własności. Objęta projektem zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z całą pewnością doprowadzi do niekorzystnych skutków finansowych dla Gminy Miasto Zakopane, W związku z roszczeniami sformułowanymi W oparciu o przepis art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poza tym, że nie zostały upublicznione wspomniane w wyżej wskazanej uchwale analizy dotyczące zasadności przystąpienia do zmiany planu, przedstawiony projekt nie zawiera również prognozy skutków finansowych dla Gminy Miasto Zakopane związanych z ewentualnym uchwaleniem objętych projektem zmian. Stosowna prognoza niewątpliwie powinna zostać sporządzona</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>w celu przedstawienia każdemu z radnych Rady Miasta Zakopane rzeczywistych skutków uchwały, która ma zostać poddana pod głosowanie. Każdy radny powinien bowiem mieć świadomość, w jakiej orientacyjnej wysokości roszczenia ze strony właścicieli nieruchomości objętych projektowaną zmianą powstaną na skutek uchwalenia zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza że kwoty ewentualnych roszczeń mogą oscylować w milionach złotych. Taka informacja powinna również mieć charakter publiczny. W pkt. X. upublicznionej prognozy oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA w Zakopanem zostało wskazane, że W trakcie procedury planistycznej „zostały opracowane dwie koncepcje projektu zmiany planu Jedna koncepcja została upubliczniona, natomiast druga z koncepcji nie została upubliczniona, stąd też brak jest możliwości weryfikacji podstaw uznania przyjętego wariantu za „najkorzystniejszy”. Jednocześnie cel wprowadzenia zmiany został określony jako „korekta ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Cel ten nie został jednoznacznie opisany prawidłowo - w rzeczywistości bowiem celem, a zarazem skutkiem projektowanej zmiany planu ma być nie korekta ustaleń, a rzeczywiste ograniczenie prawa własności w odniesieniu do wąskiego grona adresatów polegającego na prawie korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z obowiązującym planem miejscowym, na skutek istotnej zmiany możliwości wykorzystania nieruchomości w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Wnosimy o poddanie</p>				
--	--	---	--	--	--	--

			wnikliwej analizie treści złożonych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawienie i upublicznienie rzeczywistych motywów przystąpienia do procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także dokonanie i upublicznienie prognozy skutków finansowych dla Gminy Miasto Zakopane związanych z ewentualnym uchwaleniem objętych projektem zmian.			
6.	08.04.2019 r.	[...]*	<p>Po zapoznaniu z treścią projektu zmiany planu miejscowego obejmującego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem MN/U-4, określonym w załączniku nr 1 do ww. uchwały Nr XXXVIII/565/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp dla obszaru nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2019 r. do 22 marca 2019r. W siedzibie Urzędu Miasta Zakopane (ul. Kościuszki 13, 34-500 Zakopane) - składamy uwagi w zakresie:</p> <p>·§ 4 pkt. 2 g – projektu zmiany mpzp: poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0” oraz ustalenie docelowe zapisu „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5”.</p> <p>Mając na uwadze, iż minimalną i maksymalną intensywność zabudowy obowiązkowo określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jest ona zdefiniowana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (czyli suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce) do powierzchni działki budowlanej – nie sposób zaakceptować ww. treści dotychczasowego brzmienia projektu</p>	Wszystkie działki objęte zmianą planu	MN/U-4	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Proponowana przez składających uwagę wartość wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,5, zmniejszyłaby możliwości inwestycyjne na niezabudowanych działkach o połowę, tym samym zwiększając dwukrotnie przewidywaną wartość odszkodowania. Wobec tego, z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy tego typu zmiana nie może zostać wprowadzona.</p> <p>Ponadto wartość wskaźnika proponowanego przez składających uwagę byłaby na poziomie niższym, niż na działkach już zabudowanych, objętych niniejszą zmianą planu (średni wskaźnik intensywności na powyższych zabudowanych działkach to ok. 0,8).</p>

			zmiany mpzp. w/w współczynnik nie wnosi żadnej zmiany w zakresie kształtowania ładu przestrzennego na działce, przy uwzględnieniu pozostałych parametrów planu.			
			§ 4 pkt. 2 1 – projektu zmiany mpzp: poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „maksymalna kubatura nadziemna budynku usług nieuciążliwych i mieszkaniowo-usługowego - 200 m ³ ” oraz ustalenie docelowe zapisu: „ maksymalna kubatura całkowita nadziemna (brutto) budynku usług nieuciążliwych i mieszkaniowo-usługowego – 2000 m³”	Wszystkie działki objęte zmianą planu	MN/U-4	Uwaga nieuwzględniona w zakresie dodania słowa „całkowita”. Wprowadzenie wnioskowanego zapisu w brzmieniu „...kubatura całkowita nadziemna...” uznaje się za bezzasadne. Zgodnie z Polską Normą Nr: PN-ISO 9836:1997 <i>Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych</i> , rozróżnia się kubaturę netto i brutto budynku, nie pojawia się natomiast określenie „kubatura całkowita” budynku. Wprowadzenie takiego zapisu mogłoby zatem spowodować problemy interpretacyjne co do sposobu pomiaru kubatury. Uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie dookreślenia kubatury jako „kubatura nadziemna brutto”.
			W projekcie powinno się określić precyzyjnie parametry garaży podziemnych, tak by nie przekraczały powierzchni zabudowy nadziemnej.	Wszystkie działki objęte zmianą planu	MN/U-4	Uwaga została nieuwzględniona w zakresie ograniczenia garaży podziemnych, tak by nie przekraczały powierzchni zabudowy nadziemnej. Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez dodanie zapisu w brzmieniu: „zakaz realizacji kondygnacji podziemnej, której obrys wykraczałby poza rzut poziomy pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku o więcej niż 10%;
7.	14.10. 2019 r.	[...]*	I. Stan faktyczny. Reprezentowana przeze mnie spółka jest właścicielem nieruchomości składających się 2 działek ewidencyjnych numer 320/1 i 875 obr 5, które znajdują się w granicach terenu, co do którego przystąpiono do sporządzania planu miejscowego. Na przedmiotowych działkach reprezentowana przeze mnie spółka planuje realizację inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku usługowego	Dz. ew. nr 320/1 i 875 obr. 5	MN/U-4	Uwaga nieuwzględniona. Niniejsza zmiana planu miejscowego realizowana jest m.in. w odpowiedzi na wniosek mieszkańców Zakopanego umotywowany w szczególności troską o ład przestrzenny okolicy, który jest zagrożony dopuszczeniem lokalizacji dużych obiektów hotelowych, dysharmonijnych w stosunku do istniejącej zabudowy willowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zabytkowego Równi Krupowej. Problem dopuszczenia przez obowiązujące plany

		<p>realizowanego jako usługi hotelarskie wraz z garażem podziemnym, planowanego do realizacji przy ul. Sienkiewicza w Zakopanem (dz. nr ew. 320/1, 875 obr. 5).</p> <p>W związku z planowaną inwestycją mój mocodawca sporządził kompletny projekt budowlany i złożył do właściwego organu wnioski o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę.</p> <p>Aktualny stan sprawy wskazuje przy tym na to, że planowana inwestycja uzyska pozytywne uzgodnienie z Konserwatora Zabytków.</p> <p>Analiza wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego wykazała, że planowana zmiana dotyczy obszaru oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem MN/U-4, w granicach którego znajdują się nieruchomości reprezentowanej przez mnie spółki. Z treści projektu uchwały wynika ponadto, że głównym celem procedowanych zmian planu miejscowego jest wykluczenie możliwości realizacji na wskazanym powyżej obszarze zabudowy hotelowej, która obecnie jest możliwa w ramach przeznaczenia podstawowego obszaru MN/U-4. Wyłączenie możliwości realizacji zabudowy hotelowej na omawianym terenie ma nastąpić przede wszystkim przez zmianę treści §18 pkt 1 obowiązującego planu miejscowego poprzez literalne wykluczenie zabudowy hotelowej z zakresu usług nieuciążliwych dopuszczalnych na tym terenie oraz poprzez zmianę §18 pkt 2, w ramach którego znacznie ograniczono podstawowe parametry i wskaźniki zabudowy.</p> <p>Przeprowadzona analiza sprawy wykazała, że projektowane zmiany obowiązującego planu miejscowego po Pierwsze wyłącza możliwość realizacji</p>			<p>miejscowe przekalowanych nowych budynków, przy pogwałceniu zasady dobrego sąsiedztwa zarówno w zakresie wysokości jak i powierzchni użytkowej, został dostrzeżony w dokumencie pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu miasta Zakopane” (2017). Najjaskrawiej dostrzegalne jest ono, tak jak w przedmiotowym przypadku, w terenach istniejącej zabudowy historycznej o cechach zabytkowych i o niskiej intensywności.</p> <p>Tradycyjna góralska zabudowa pensjonatowa wypierana jest przez typowe budynki wielorodzinnych apartamentów na wynajem oraz duże hotele.</p> <p>Możliwość wymiany i intensyfikacji zabudowy bezpośrednio wpływa na systematyczną degradację substancji zabytkowej miasta, bowiem budynki zabytkowe położone są często w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach (najatrakcyjniejsza lokalizacja to budynki położone bezpośrednio przy Równi Krupowej z widokiem na panoramę Tatr), co powoduje, że często większą wartość ekonomiczną dla ich właścicieli przedstawia grunt pod budynkiem, niż sam obiekt.</p> <p>W świetle powyższego ograniczenie możliwości realizacji dysharmonijnej zabudowy hotelarskiej o dużych gabarytach nie tylko zapobiegnie degradacji przestrzeni, lecz również może wpłynąć korzystnie na zachowanie pozostałości zabytkowej substancji w obszarze zmiany.</p> <p>W związku z tym nie uwzględnia się zarówno uwagi o zaniechaniu dalszej procedury zmiany planu jak i uwagi dot. pozostawienia dotychczasowych wskaźników i parametrów urbanistycznych.</p> <p>Nie uznaje się również za zasadne wstrzymanie procedury planistycznej zmiany planu do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowo-administracyjnego dotyczącego skargi na uchwałę Rady Miasta Zakopane nr XXXVIII/565/2017 z dnia 31 lipca 2017 r. Wstrzymanie prac może przyczynić się do uzyskania przez składającego uwagę pozwolenia na budowę co sprawi, że projekt zmiany</p>
--	--	--	--	--	---

		<p>planowanej przez moją mocodawcę inwestycji budowlanej, która jak wskazano powyżej, zakłada budowę budynku hotelowego. Po drugie natomiast, zmiana planu miejscowego spowoduje istotne zmniejszenie dopuszczalnych na obszarze oznaczonym symbolem MN/U-4 podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy, co w konsekwencji wiązać się będzie z istotnym ograniczeniem potencjału inwestycyjnego nieruchomości zlokalizowanych na tym obszarze, w tym w szczególności nieruchomości reprezentowanej przez mnie spółki.</p> <p>II. Wskazanie uwag składanych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Nawiązując do planów inwestycyjnych moją mocodawcy skonkretyzowanych w sporządzonym projekcie budowlanym oraz w złożonym wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę, w ramach składanych uwag do projektu planu miejscowego w zakresie terenu oznaczonego symbolem MN/U—4, wnoszę o odstąpienie przez organy planistyczne od prowadzonej obecnie procedury związanej z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru urbanistycznego nazwanego „Rówień Krupowa”.</p> <p>W przypadku braku uwzględnienia powyżej uwagi, wnoszę o:</p> <p>a. odstąpienie od zawartego w projekcie wykluczenia możliwości lokalizowania na tym obszarze zabudowy hotelarskiej;</p> <p>b. zmianę wskazanych w projekcie zmiany planu miejscowego podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy poprzez zwiększenie dopuszczalnych</p>			<p>planu stanie się bezprzedmiotowy a cel nadrzędny Burmistrza Zakopanego jako organu planistycznego, polegający na dążeniu do ukształtowania ładu przestrzennego, nie zostanie osiągnięty. Ponadto przedmiotowa uchwała w ocenie organu planistycznego została podjęta prawidłowo, bowiem zawiera wszystkie wymagane ustawą elementy: określenie granic w formie słownej oraz odniesienie się do załącznika graficznego. Przedmiotem uchwały może więc być wykraczający poza zakres uchwały intencyjnej opis planowanych w projekcie zmian, jednak nie cała uchwała o przystąpieniu.</p> <p>Przytoczony przez wnoszącego uwagę wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 grudnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 610/17, odnosi się do nieruchomości, których wartość, zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie, uległa zmianie po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak przeznaczenie powyższych nieruchomości zostało określone w planie jako „drogi wewnętrzne”. Przeznaczenie tych nieruchomości (zgodnie z opinią biegłego wykorzystaną w powyższym wyroku), jakie było możliwe do realizacji przed uchwaleniem planu miejscowego potencjalnie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterze, nieuciążliwa wolnostojąca zabudowa usługowa, tereny zieleni urządzonej z urządzeniami rekreacji i wypoczynku.</p> <p>Podobna sytuacja dotyczy wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 1592/16 Sąd apelacyjny w Krakowie, gdzie przed uchwaleniem planu zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, natomiast po uchwaleniu planu miejscowego działka została przeznaczona pod zielenią ogrodową.</p> <p>Powyższe wyroki dotyczą więc sytuacji, w której działki mające potencjalną możliwość realizacji różnego typu zabudowy na podstawie decyzji o</p>
--	--	--	--	--	---

		<p>parametrów, w szczególności wysokości budynków, ilości kondygnacji wskaźnika intensywności zabudowy oraz kubatury do poziomów ustalonych w dotychczas obowiązującym na tym terenie planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>III. Uzasadnienie uwag zawartych w niniejszym piśmie.</p> <p>1. W pierwszej kolejności należy ponownie podnieść, że w ocenie mojego mocodawcy procedowana obecnie zmiana planu miejscowego nie jest konieczna. Postanowienia obowiązującego planu miejscowego są bowiem wystarczające do zachowania walorów architektonicznych, urbanistycznych oraz wymagań środowiska dla przedmiotowego terenu. Ponadto w okresie od uchwalenia obowiązującego planu miejscowego nie nastąpiły na tyle istotne zmiany w zakresie uwarunkowań przestrzennych istotnych z punktu prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej, aby konieczne było podjęcie działań mających na celu zmianę planu miejscowego, w szczególności poprzez wykluczenie możliwości realizowania na tym terenie obiektów hotelowych o stosunkowo niewielkich gabarytach. Należy zatem stwierdzić, że procedowana obecnie zmiana nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia.</p> <p>Uzasadniając zawarte w niniejszym piśmie uwagi do projektu zmiany planu miejscowego należy przede wszystkim wskazać na to, że wprowadzenie wnioskowanych zmian w projekcie zmiany planu miejscowego nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego występującego na omawianym terenie, przez który zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy — o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni,</p>			<p>warunkach zabudowy, zostały w planie miejscowym wyraźnie takiej możliwości pozbawione. Jednak w przypadku niniejszej procedury planistycznej właściciel nieruchomości nie jest pozbawiony możliwości jej zabudowania. Co więcej możliwości zagospodarowania działki zostały określone na poziomie podobnym, jaki mógłby potencjalnie wynikać z decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Średni wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie MN/U-4 to ok. 38%, natomiast - w projekcie planu został on określony na 40%. Średni wskaźnik intensywności zabudowy dla istniejącej zabudowy w tym terenie wynosi ok. 0,8, podczas gdy w projekcie planu został określony na poziomie 1,0. Również analiza funkcji znajdujących się w sąsiedztwie potwierdza, iż przyjęte w projekcie zmiany planu przeznaczenie terenu MN/U-4 jest zgodne z zasadą tzw. dobrego sąsiedztwa.</p> <p>Składający uwagę przytacza cytat, zaczerpnięty z pierwszego z ww. wyroków, w brzmieniu: „Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny”.</p> <p>W powyższym wyroku mamy do czynienia z odmiennym stanem prawnym a cytowany fragment, wyjęty z kontekstu, dotyczy odmiennnej sytuacji. Idąc tokiem rozumowania składającego uwagę można</p>
--	--	--	--	--	---

		<p>które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Należy bowiem zauważyć, że zawnioskowane zmiany umożliwią realizację planowanej już od dłuższego czasu na omawianym terenie zabudowy hotelarskiej, której zarówno funkcja jak i forma nie będzie odbiegać od zabudowy istniejącej na tym obszarze miasta. Ponadto należy zauważyć, że planowana inwestycja stanowi przykład współczesnej architektury wkomponowanej w istniejącą na sąsiednich terenach zabudowę regionalną.</p> <p>Ponadto należy stwierdzić, że zaproponowane przez mojego mocodawcę zmiany projektu planu miejscowego ze względu na swój charakter nie będą się wiązać się z powstaniem jakichkolwiek negatywnych konsekwencji w zakresie realizowanej przez gminę polityki przestrzennej. Ponadto są one obojętne z punktu widzenia ładu przestrzennego i potrzeb interesu publicznego, a także w pełni pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych, urbanistycznych oraz wymagań środowiska.</p> <p>Równocześnie wnioskowane zmiany pozwolą na uwzględnienie prawa własności reprezentowanej przeze mnie spółki poprzez umożliwienie realizacji planowanej inwestycji budowlanej. Postanowienia procedowanej obecnie zmiany planu miejscowego całkowicie bowiem wyłączają możliwość jej realizacji. Co istotne, uwzględnienie interesów mojego mocodawcy nie naruszy interesu ogólnospołecznego. Jak bowiem wskazano już powyżej, wnioskowane zmiany nie będą miały negatywnego wpływu na uwzględniane w planowaniu przestrzennym wartości</p>			<p>wyjść z założenia, iż wartość nieruchomości winna rosnąć wprost proporcjonalnie do wskaźników i parametrów urbanistycznych przyjętych w planie. Analiza cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w mieście Zakopane zdaje się nie potwierdzać powyższego założenia.</p> <p>Analizując powyższy cytat należy stwierdzić, iż niniejszy projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia przyjęte w wyroku założenia. Projekt ten wskazuje bowiem przeznaczenie i parametry dla zabudowy właśnie takie, jakie byłyby dla tych działek określone również przed uchwaleniem planu miejscowego a więc analizując sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny.</p> <p>Organ planistyczny bierze pod uwagę okoliczność powstania roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego, co znalazło swoje odzwierciedlenie w sporządzonej na potrzeby powyższego dokumentu prognozie finansowej, w której wartość odszkodowania oszacowano na kwotę ok. 1 mln 300 tys. zł (przy uwzględnieniu wskaźnika NPV ok. 1,1mln zł). Organ planistyczny nie daje jednak wiary w szacowane przez składającego uwagę wysokości odszkodowania na poziomie 5 000 000 zł. Należy stwierdzić, że jednoczesne prowadzenie dwóch procedur dotyczących uchwalenia planu miejscowego dla tego samego terenu nie jest czynnością prawnie zakazaną. Rozwiązanie takie jest uzasadnione ze względu na stopień skomplikowania rozwiązań merytorycznych przyjmowanych w planach a także stopień skomplikowania procedur planistycznych, co sprowadza się często do bardzo długiego okresu procedowania powyższych dokumentów. W efekcie celem osiągnięcia doraźnego efektu w zakresie planowania przestrzennego często zasadnym jest realizowanie procedury o niewielkim zasięgu terytorialnym i zakresie merytorycznym.</p>
--	--	--	--	--	--

		<p>i walory, istotne z punktów widzenia ogólnospołecznego.</p> <p>2. Ponadto należy podkreślić, że w ocenie reprezentowanej przez mnie spółki prowadzona w niniejszej sprawie procedura planistyczna powinna zostać wstrzymana do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowoadministracyjnego dotyczącego skargi na uchwałę Rady Miasta Zakopane nr XXXVIII/565/2017 z dnia 31 lipca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru urbanistycznego nazwanego: „Rówień Krupowa” w Zakopanem. Potencjalne stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały przez sąd administracyjny I lub II instancji spowoduje, że prowadzona obecnie procedura będzie bezprzedmiotowa. Ponadto uchwalenie zmiany planu miejscowego w oparciu o uchwałę o przystąpieniu, której nieważność potencjalnie zostanie stwierdzona, skutkować będzie nieważnością również uchwały o uchwaleniu planu miejscowego.</p> <p>Powyższe jest o tyle istotne, że ww. uchwała obarczona jest istotnymi wadami, przez co stwierdzenie jej nieważności jest prawdopodobne. Zaskarżona uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wykracza bowiem poza zakres przedmiotowy, który powinna regulować. Analiza przepisów ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na to, że uchwała ta powinna przede wszystkim koncentrować się na określeniu obszaru, którego dotyczy przystąpienie do sporządzenia planu lub zmiany planu miejscowego. Tymczasem z treści zaskarżonej uchwały wynika, że oprócz określenia obszaru, którego dotyczy zmiana planu miejscowego, do uchwały wprowadzono</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>dodatkowo szczegółowe regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy. Przedmiotowe zapisy zostały zawarte w § 2 ust. 2 uchwały. Należy zatem stwierdzić, że treść zaskarżonej uchwały wykracza merytorycznie poza zagadnienia, które może regulować uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Tym samym treść uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa w niniejszej sprawie nie tylko granice obszaru gminy objętego procedowanym planem miejscowym, ale determinuje ona również szczegółowe postanowienia samego planu miejscowego, który ma zostać uchwalony w ramach wszczętej procedury planistycznej.</p> <p>Uzasadniając powyższe stanowisko należy powołać się między innymi na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 września 2016 roku, sygn. akt: II OSK 3067/14, w którym Sąd jednoznacznie stwierdził, że: „Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ma jedynie charakter intencyjny, jej przedmiotem jest tylko określenie granic obszaru objętego planem, nie formułuje ona wskazań, z jakimi przepisami plan ma być zgodny, ani też nie zawiera propozycji co do przeznaczenia konkretnego terenu”.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę o wstrzymanie prowadzonej procedury dotyczącej uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru urbanistycznego nazwanego „Rówień Krupowa” do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia skargi na uchwałę Rady Miasta Zakopane nr XXXVIII/565/2017 z dnia 31 lipca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>3. Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z treścią art. 28 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.</p> <p>Z treści powyższego przepisu wynika, że jedną z przesłanek stwierdzenia nieważności planu miejscowego jest naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego. Powszechnie uważa się, że pod pojęciem naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego, należy także rozumieć przekroczenie przez organ planistyczny tzw. władztwa planistycznego.</p> <p>W kontekście działania organu planistycznego w ramach władztwa planistycznego należy stwierdzić, że jednym z chronionych konstytucyjnie praw jest prawo własności Konstytucja RP w art. 61 ust. 2 i 3 stanowi bowiem, że własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Powyższe przepisy mają również zastosowanie do prawa użytkowania wieczystego.</p> <p>W związku z powyższym stwierdzić należy, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do zasady nie narusza prawa własności lecz jedynie je kształtuje. Należy jednak stwierdzić, że działania gminy podejmowane na podstawie legitymacji ustawowej w tym zakresie muszą być podejmowane w granicach i na podstawie prawa. Przekroczenie władztwa</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>planistycznego przez organ gminy stanowi więc ingerencję w prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. W takim przypadku nielegalne działanie organów planistycznych jest naruszeniem interesu prawnego jednostki mającego swoje źródło w prawie materialnym.</p> <p>Powyższe jest o tyle istotne, że bezzasadne pominięcie uzasadnionego interesu mojego mocodawcy, przy równoczesnym braku jakichkolwiek przesłanek zarówno faktycznych jak i prawnych może stanowić w przyszłości podstawę do skutecznego zaskarżenia uchwalonego planu miejscowego do sądu administracyjnego. Przedmiotowa ewentualność jest natomiast niekorzystna nie tylko dla gminy, ale również dla reprezentowanej przeze mnie spółki, której zależy na sprawnym przeprowadzeniu planowanej inwestycji. W ostateczności jednak wskazana powyżej droga sądowej weryfikacji podjętej uchwały może stanowić jedyną z możliwości ochrony praw mojego mocodawcy.</p> <p>Ponadto podniesienia wymaga, że jak już wskazano powyżej, dokonanie zmiany obowiązującego obecnie planu miejscowego w sposób określony w wyłożonym projekcie zmiany planu miejscowego uniemożliwi reprezentowanej przeze mnie spółce realizację planowanej inwestycji, a także ze względu na istotne zmniejszenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy, znacznie obniży potencjał inwestycyjny nieruchomości mojego mocodawcy.</p> <p>Uchwalenie planu miejscowego w obecnej jego treści niewątpliwie będzie wiązało się zatem z koniecznością poniesienia przez Miasto Zakopane znacznych kosztów finansowych. W przypadku, uchwalenia</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p>zmiany planu miejscowego w sposób przewidziany dotychczas spółka będzie bowiem prawnie legitymowana do kierowania względem gminy rozszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Ze względu na istotny walor inwestycyjny wyżej wskazanych działek ewidencyjnych oraz zaawansowany etap prowadzonej przez spółkę inwestycji, potencjalne odszkodowanie może zostać ustalone przez Sąd na bardzo wysokim poziomie. Fakt dokonania skrajnie niekorzystnej dla reprezentowanej przeze mnie spółki punktowej zmiany obowiązującego planu miejscowego oraz liczne działania faktyczne i prawne podejmowane przez spółkę w celu realizacji inwestycji budowlanej będą stanowiły istotne okoliczności uzasadniające przyznanie żądanego odszkodowania. Szacowana przez mojego mocodawcę potencjalna szkoda związana z uchwaleniem planu miejscowego wyniesie około 5.000.000 zł.</p> <p>Możliwość dochodzenia odszkodowania w trybie wskazanego powyżej przepisu jest powszechnie akceptowana w orzecznictwie sądów powszechnych. W tym zakresie, mając na uwadze zaistniały</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>w niniejszej sprawie stan faktyczny należy powołać się między innymi na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 grudnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 610/17, w którym Sąd stwierdził, że „Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji; w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny”.</p> <p>Podobne stanowisko prezentują obecnie sądy w apelacji krakowskiej. W wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku, sygn. akt: I ACa 1592/16 Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził między innymi, że: „Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Przedmiotowy przepis wyznacza zakres odpowiedzialności odszkodowawczej</p>				
--	--	---	--	--	--	--

		<p><i>i obowiązek naprawienia szkody na skutek ustanowienia zakazów i ograniczeń. Odnosi się zarówno do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości jak i możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. O ile przez korzystanie z nieruchomości należy rozumieć aktualne i dopuszczalne, w znaczeniu "zgodne z prawem", użytkowanie nieruchomości, to w zakresie przesłanki możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ocena ta powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym wykorzystaniu nieruchomości, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak nieruchomość mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń".</i></p> <p>W sprawie istotne jest to, że okoliczności sprawy nie wskazują na to, aby organy planistyczne brały pod uwagę okoliczność powstania w związku z planowaną zmianą planu miejscowego wyżej wskazanych roszczeń odszkodowawczych. Tymczasem kwestia ta jest na tyle zasadnicza, że powinna być uwzględniona w ramach prowadzonej procedury.</p> <p>4. Niezależnie od powyższego należy wskazać na istotną nieprawidłowość jaką jest prowadzenie obecnie dwóch procedur dotyczących uchwalenia planu miejscowego dla tego samego terenu. Z okoliczności sprawy wynika bowiem, że obecnie równolegle prowadzona jest również procedura zmiany planu miejscowego zainicjowana uchwałą Rady Miasta Zakopane 2 dnia 13 marca 2019 roku nr VI/78/2019.</p>				
--	--	---	--	--	--	--

			W ocenie reprezentowanej przeze mnie spółki taki sposób działania jest niedopuszczalny.				
8.	30.10.2019 r.	[...]*	<p>Uwagi w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> · §2 pkt 8 lit. g projektu zmiany mpzp poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0” oraz ustalenie docelowe zapisu: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8”. <p>Mając na uwadze, iż minimalną i maksymalną intensywność zabudowy obowiązkowo określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jest ona zdefiniowana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (czyli suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce) do powierzchni działki budowlanej - pragniemy zwrócić uwagę, iż budynki znajdujące się w obrębie tej zmiany mają maksymalną intensywność zabudowy poniżej 0,7” - Odzwierciedla to stan Obecny i charakterystyczny dla tego Obszaru.</p> <ul style="list-style-type: none"> · §2 pkt 8 lit. l projektu zmiany mpzp poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnej o powierzchni całkowitej większej od 110% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.” na brzmienie: „ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnej o powierzchni całkowitej większej od 100% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.” 	Wszystkie działki objęte zmianą planu	MN/U-4	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Ad. pkt 1 uwagi. Proponowana przez składających uwagę wartość wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,8, zmniejszyłaby znacznie możliwości inwestycyjne na niezabudowanych działkach, tym samym zwiększając przewidywaną wartość odszkodowania, które już w tym momencie przewidywane jest na poziomie ok. 1,3 mln zł (właściciel jednej z niezabudowanych nieruchomości w obrębie terenu MN/U4 szacuje wartość odszkodowania nawet na 5 mln zł). Wobec tego, z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy tego typu zmiana nie może zostać wprowadzona.</p> <p>Ad. pkt 2 uwagi. Wnioskowane przez składających uwagę dalsze obniżenie powierzchni całkowitej kondygnacji podziemnych wpłynie na dalsze zwiększenie wysokości odszkodowania, które już w tym momencie przewidywane jest na poziomie ok. 1,3 mln zł (właściciel jednej z niezabudowanych nieruchomości w obrębie terenu MN/U4 szacuje wartość odszkodowania nawet na 5 mln zł). Tymczasem obowiązujący plan miejscowy dla tego obszaru miasta jak i plany miejscowe w innych rejonach miasta w ogóle nie wprowadzają ograniczeń w zakresie powierzchni całkowitej kondygnacji podziemnych. W związku z tym dalsze ograniczania możliwości inwestycyjnych na tych terenach uznaje się za niezasadne.</p>	

9.	30.10.2019 r.	[...]*	<p>Uwagi w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·§2 pkt 8 lit. g projektu zmiany mpzp poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0” oraz ustalenie docelowe zapisu: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8”. Mając na uwadze, iż minimalną i maksymalną intensywność zabudowy obowiązkowo określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jest ona zdefiniowana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (czyli suma powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce) do powierzchni działki budowlanej - pragniemy zwrócić uwagę, iż budynki znajdujące się w obrębie tej zmiany mają maksymalną intensywności zabudowy poniżej 0,7” - Odzwierciedla to stan Obecny i charakterystyczny dla tego Obszaru. ·§2 pkt 8 lit. l projektu zmiany mpzp poprzez zmianę dotychczasowego brzmienia, cyt.: „ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnej o powierzchni całkowitej większej od 110% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.” na brzmienie: „ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnej o powierzchni całkowitej większej od 100% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.” 	Wszystkie działki objęte zmianą planu	MN/U-4	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Ad. pkt 1 uwagi. Proponowana przez składających uwagę wartość wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,8, zmniejszyłaby znacznie możliwości inwestycyjne na niezabudowanych działkach, tym samym zwiększając przewidywaną wartość odszkodowania, które już w tym momencie przewidywane jest na poziomie ok. 1,3 mln zł (właściciel jednej z niezabudowanych nieruchomości w obrębie terenu MN/U4 szacuje wartość odszkodowania nawet na 5 mln zł). Wobec tego, z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy tego typu zmiana nie może zostać wprowadzona.</p> <p>Ad. pkt 2 uwagi. Wnioskowane przez składających uwagę dalsze obniżenie powierzchni całkowitej kondygnacji podziemnych wpłynie na dalsze zwiększenie wysokości odszkodowania, które już w tym momencie przewidywane jest na poziomie ok. 1,3 mln zł (właściciel jednej z niezabudowanych nieruchomości w obrębie terenu MN/U4 szacuje wartość odszkodowania nawet na 5 mln zł). Tymczasem obowiązujący plan miejscowy dla tego obszaru miasta jak i plany miejscowe w innych rejonach miasta w ogóle nie wprowadzają ograniczeń w zakresie powierzchni całkowitej kondygnacji podziemnych. W związku z tym dalsze ograniczanie możliwości inwestycyjnych na tych terenach uznaje się za niezasadne.</p>
----	---------------	--------	---	---------------------------------------	--------	---

* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył: Bartłomiej Rzepa - Główny Specjalista w Biurze Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Zakopane

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia 2022 r.

Zalacznik3.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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA, zwana dalej „zmianą planu”, przystąpiono z inicjatywy uchwałodawczej Przewodniczącego Rady Miasta Zakopane kadencji 2014-2018. W efekcie podjęto uchwałę Nr XXXVIII/565/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: RÓWIEN KRUPOWA. W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), Burmistrz Miasta Zakopane opracował projekt zmiany planu, który niniejszym przedkłada jest Radzie Miasta Zakopane do uchwalenia.

Celem sporządzenia zmiany planu jest korekta ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem MN/U-4, polegająca na zmianie zasad jego zabudowy – w szczególności wykreślenie możliwości lokalizowania hoteli, dla których plan miejscowy dopuszcza większe w stosunku do pozostałej zabudowy gabaryty, oraz wprowadzenia ograniczeń kubaturowych dla pozostałej zabudowy (1000 m³ dla zabudowy mieszkaniowej oraz 2000 m³ dla zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej). W związku ze zmianą parametrów potencjalnej nowej zabudowy obniży się wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, opracowaną do niniejszej zmiany planu, zmiany te będą skutkować ujemnym wynikiem finansowym w budżecie gminy. Przewidywana wartość odszkodowania to 1 334 600,00 zł, a po uwzględnieniu wskaźnika NPV (wartość bieżąca netto) 1 102 975,00 zł. Niemniej są to wyłącznie wartości przybliżone i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Prognozy skutków finansowych nie należy bowiem traktować jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Prognozowany poziom wyniku finansowego przedsięwzięcia wykazany w analizie może być obciążony znacznym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Również dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie i realizacja założeń zmiany planu, pokazuje skalę pewnych ograniczeń. Jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadomić skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie wydatków i przychodów gminy w przypadku uchwalenia zmiany planu. Wartym nadmienia jest również fakt, że jeden z właścicieli nieruchomości gruntowych niezabudowanych znajdujących się na obszarze zmiany planu oszacował potencjalną szkodę związaną z uchwaleniem zmiany planu na około 5 000 000,00 zł.

A. Zmiana planu w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymogi art. 1 ust. 2 uwzględniono w następujący sposób:

a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w zmianie planu przeznacza się pod zabudowę tereny w większości już zainwestowane, atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających z części tekstowej zmiany planu nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń zmiany planu, ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób negatywny na walory krajobrazu kulturowego miasta. Parametry dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i wpisują się w krajobraz kulturowy regionu. Zmiana planu ogranicza możliwość lokalizacji hoteli, dla których dotychczasowy plan miejscowy dopuszczał większe w stosunku do pozostałej zabudowy gabaryty, co może wpłynąć pozytywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe;

c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

f. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana planu została dokonana w związku ze zgodnym wnioskiem większości właścicieli nieruchomości objętych planem, co może pozwolić na zminimalizowanie skutków finansowych z tytułu istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Zmiana planu może jednak skutkować wypłatą odszkodowań, szczególnie w przypadku nieruchomości niezabudowanych;

g. prawo własności – zmiana planu została przygotowana z poszanowaniem prawa własności, czego wyrazem jest jej realizacja zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości położonych w obszarze MN/U-4 zawartą w uzasadnieniu do uchwały Nr XXXVIII/565/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 31 lipca w sprawie przystąpienia do zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Rówień Krupowa” w Zakopanem;

h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

i. potrzeby interesu publicznego – zmiana planu jest realizowana zgodnie z wolą większości mieszkańców obszaru opracowania, a także ogranicza możliwość realizacji hoteli co pozwoli na bardziej skuteczną ochronę obiektów ujętych w ewidencji zabytków, zatem wychodzi naprzeciw potrzebom interesu publicznego;

j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zmiana planu nie ogranicza realizacji na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;

k. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków, a także uwag do projektu zmiany planu;

l. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

m. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zmiana planu nie wywołuje dodatkowych potrzeb w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

(Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.)

uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie zmiany planu została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Realizacja niniejszej uchwały wynika z wniosków zgłoszonych przez mieszkańców miasta Zakopane o zmianę parametrów zabudowy, tj. przede wszystkim usunięcie z planu możliwości realizacji hoteli oraz zmniejszenie parametrów i wskaźników urbanistycznych. Realizowany zgodnie z powyższymi wnioskami projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, w efekcie czego do planu zostały zgłoszone uwagi zarówno złożone przez mieszkańców miasta Zakopane, Stowarzyszenie Lepsze Zakopane oraz Towarzystwo Opieki Nad Zabytkami – Oddział Podhalański, dotyczące zmiany projektu (uwaga dot. dalszego zmniejszenia wskaźników urbanistycznych, m.in. intensywności zabudowy, sposobu pomiaru wysokości budynku, ilości miejsc postojowych oraz powierzchni parkingów podziemnych) jak i uwagi złożone przez

właściciele nieruchomości niezabudowanych oraz ich przedstawiciele, o zaprzestanie realizacji procedury oraz pozostawienie ustaleń obowiązującego planu w obecnej formie. Organ sporządzający projekt planu w części za zasadne uznał uwagi zgłoszone przez mieszkańców miasta Zakopane, Stowarzyszenie Lepsze Zakopane oraz Towarzystwo Opieki Nad Zabytkami – Oddział Podhalański, w efekcie czego w zmianie planu miejscowego zmieniony został sposób pomiaru budynków (od wysokości odstokowej), ograniczono powierzchnie parkingów podziemnych oraz zwiększono wskaźnik liczby miejsc postojowych dla obiektów usług turystyki. Analizując aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne organ sporządzający uznał, iż w związku z narastającym problemem jakim jest wypieranie tradycyjnej góralskiej zabudowy pensjonatowej przez budynki wielorodzinnych apartamentowców na wynajem oraz duże hotele należy temu zjawisku przeciwdziałać, mając przy tym również na względzie koszty ekonomiczne związane z potencjalną wypłatą odszkodowań. Na potrzeby zmiany planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, która określa i ocenia wpływ uchwalenia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

(W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.)

uwzględniono w następujący sposób:

W zmianie planu miejscowego nie wyznacza się nowych terenów pod zabudowę.

B. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 tej ustawy.

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przyjęta uchwałą Nr XXIX/591/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 6 października 2017 r.

Zgodnie z §2 ust. 1 ww. uchwały uznano, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Zakopane wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów, a także aktualizacji, w oparciu o nowe kierunki rozwoju, z uwzględnieniem wniosków do planów miejscowych zgodnych z polityką przestrzenną miasta Zakopanego.

C. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Rówień Krupowa i jej wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, opracowaną do zmiany planu, uchwalenie zmiany planu będzie skutkowało ujemnym wynikiem finansowym. Przewidywana wartość odszkodowania to 1 334 600,00 zł, a po uwzględnieniu wskaźnika NPV (wartość bieżąca netto) 1 102 975,00 zł. Taki efekt spowodowany jest obniżeniem wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych w związku ze zmianą parametrów potencjalnej zabudowy. Należy podkreślić, że wykazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu mpzp i mogą być rozłożone w czasie.