

Projekt

z dnia 17 czerwca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAKOPANE**

z dnia 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego SZKOLNA –
KAMIENIEC – SZPITALNA w Zakopanem**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXV/388/2016 Rady Miasta Zakopane z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szkolna, Kamieniec, Szpitalna w Zakopanem, Rada Miasta Zakopane stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szkolna, Kamieniec, Szpitalna w Zakopanem nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, przyjętego uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r., i uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego SZKOLNA – KAMIENIEC – SZPITALNA w Zakopanem, przyjętego uchwałą Nr LIX/950/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 9 września 2010 r., zmienioną wyrokiem WSA II SA/Kr1718/11 z dnia 12 stycznia 2012 r., zmienioną uchwałą Nr XLVII/631/2013 Rady Miasta Zakopane z dnia 21 listopada 2013 r., zmienioną uchwałą Nr X/149/2015 Rady Miasta Zakopane z dnia 25 czerwca 2015 r., zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1, polega na wprowadzeniu zmian w ustaleniach tekstowych planu w zakresie określonym w § 2 niniejszej uchwały, a także zmian na rysunku planu w skali 1 : 2 000 w zakresie określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 3.

§ 2.

W uchwale Nr LIX/950/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 9 września 2010 r., zmienionej wyrokiem WSA II SA/Kr1718/11 z dnia 12 stycznia 2012 r., zmienionej uchwałą Nr XLVII/631/2013 Rady Miasta Zakopane z dnia 21 listopada 2013 r., zmienionej uchwałą Nr X/149/2015 Rady Miasta Zakopane z dnia 25 czerwca 2015 r., wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 3 ust. 1 pkt 22 zastępuje się znak interpunkcyjny w postaci kropki – znakiem interpunkcyjnym w postaci średnika;
- 2) w § 3 ust. 1 po pkt 22 dodaje się pkt 23 w brzmieniu:

„23) wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – należy przez to rozumieć ustaloną dla terenu UP/MN wysokość obiektu budowlanego innego niż budynek, liczoną w metrach od średniego poziomu terenu do najwyższej położonej części tego obiektu, a średnim poziomie terenu – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie obiektu budowlanego niebędącego budynkiem.”;

3) w § 4 ust. 11 pkt 4 zastępuje się znak interpunkcyjny w postaci kropki – znakiem interpunkcyjnym w postaci średnika;

4) w § 4 ust. 11 po pkt 4 dodaje się pkt 5 w brzmieniu: „5) UP/MN – jak dla terenów domów opieki społecznej.”;

5) w § 8 ust. 2 wyrazy: „11.MN/U – pow. 1,90 ha” zastępuje się wyrazami: „11.MN/U – pow. 1,75 ha”;

6) w § 10 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: UP/MN – pow. 0,15 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi publiczne, w tym realizowane jako usługi z zakresu pomocy i opieki społecznej, także domy mieszkań wspomaganych;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- b) usługi komercyjne,
- c) miejsca postojowe i parkingi,
- d) zieleń urządzona,
- e) obiekty małej architektury,
- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) budynki gospodarcze i garaże;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej jako teren biologicznie czynny: 30%;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;

7) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki: 600 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działki: 16 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;

8) realizację budynków ustala się na następujących zasadach:

- a) maksymalna wysokość budynków usług publicznych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m,
- b) maksymalna wysokość budynków usług komercyjnych oraz budynków gospodarczych i garaży: 7 m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć:

- 120 m² w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku usług komercyjnych,
 - 500 m² w przypadku budynku usług publicznych,
- d) realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu, i nie więcej niż dwóch kondygnacji w dachu,
- e) 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,
- f) realizacja budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków;
- 9) w zakresie geometrii dachów ustala się:
- a) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, z dopuszczeniem stosowania przyszychów,
 - b) zakaz stosowania dachów namiotowych,
 - c) nachylenie głównych połaci: od 49° do 54°, z wyłączeniem przyszychów,
 - d) w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków dopuszcza się również dachy jednospadowe, o kącie nachylenia głównej połaci do 54°,
 - e) zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie,
 - f) zakaz 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,
 - g) minimalną szerokość okapu dachu dla budynków innych niż gospodarcze i garażowe: 80 cm,
 - h) wysokość okapu dachu: do 4,5 m,
 - i) maksymalną szerokość pojedynczego otwarcia dachowego nieprzekraczającą 1/2 długości połaci dachu w której jest wykonywana (licząc bez okapów), a łączną szerokość otwarć dachowych nieprzekraczającą 2/3 długości połaci dachowej w której są wykonywane (licząc bez okapów),
 - j) nakaz stosowania pokrycia dachowego w postaci:
 - naturalnego gontu,
 - dachówki lub blachy, w kolorach: grafitowym lub czarnym matowym, w szczególności w odcieniach imitujących naturalny gont;
- 10) w zakresie elewacji zewnętrznych budynków ustala się:
- a) dopuszczenie stosowania:
 - drewna,
 - kamienia,
 - tynków w kolorze białym lub w odcieniach jasnej szarości,

- b) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych;
- 11) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
- a) w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej: 12 m,
 - b) w zakresie pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: 3 m;
- 12) ustala się dostęp do terenu poprzez dojścia i dojazdy oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 13) realizacja miejsc postojowych w ilości:
- a) minimum 1 miejsce postojowe na 80 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 14) do miejsc postojowych, o których mowa w pkt 13, wlicza się miejsca w garażach;
- 15) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych 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 niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 4.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SZKOLNA - KAMIENIEC - SZPITALNA W ZAKOPANEM

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA ZAKOPANE Z DNIA

10m 50m
20m 100m
SKALA 1 : 2000

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIASTA ZAKOPANE - JAN GLUC

OBJAŚNIENIA

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

I. PRZEZNACZENIE TERENÓW

 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

II. INNE USTALENIA PLANU

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE

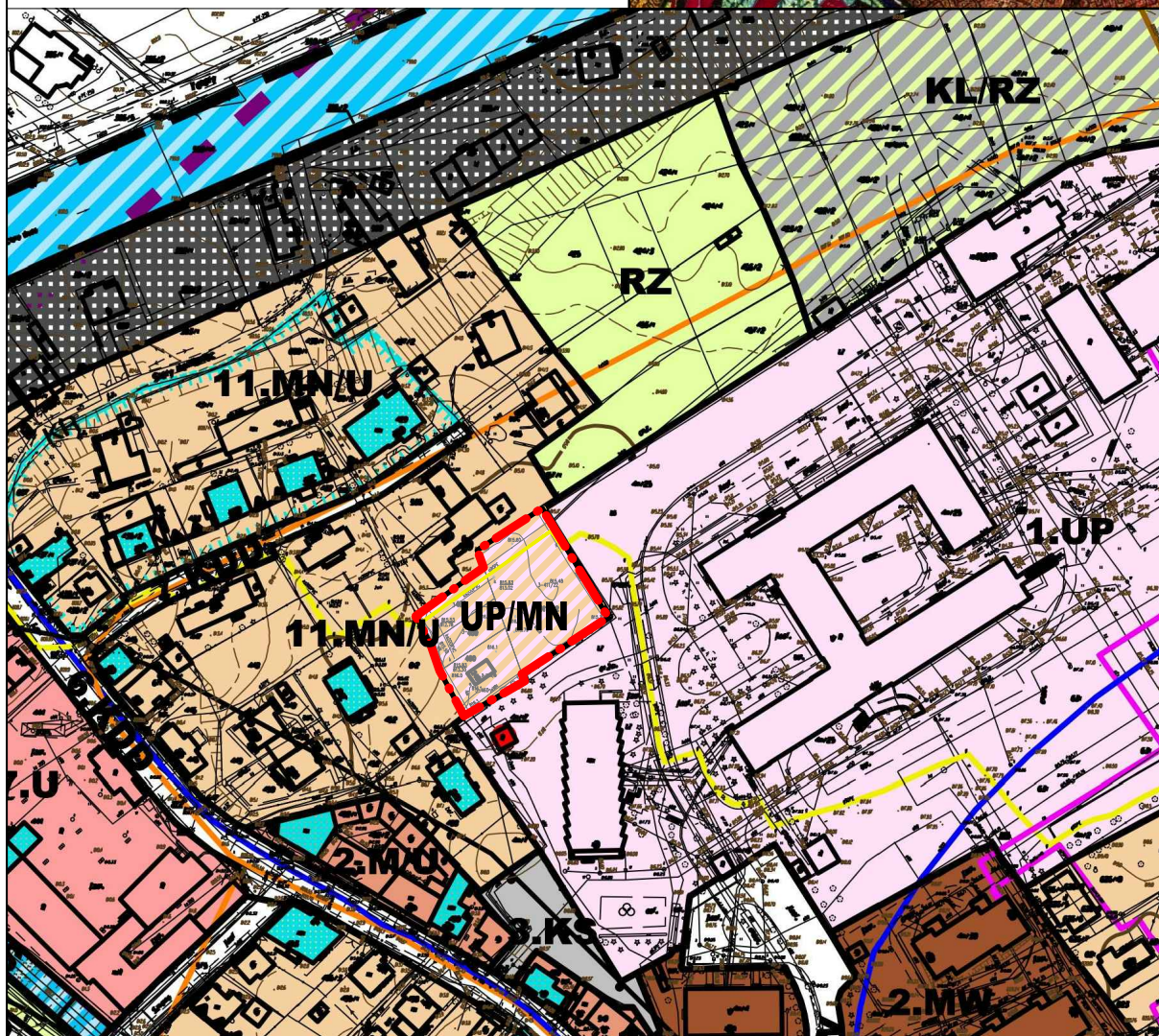
III. OZNACZENIA INFORMACYJNE

 SIECI GAZOWE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZAKOPANE, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR XV/140/99

SKALA 1 : 10 000

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego SZKOLNA – KAMIENIEC – SZPITALNA w Zakopanem

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego SZKOLNA – KAMIENIEC - SZPITALNA w Zakopanem nie zostały zgłoszone uwagi.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego SZKOLNA – KAMIENIEC – SZPITALNA w Zakopanem nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szkolna, Kamieniec, Szpitalna w Zakopanem, zwanej dalej „zmianą planu”, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXV/388/2016 Rady Miasta Zakopane z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szkolna, Kamieniec, Szpitalna” w Zakopanem. W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), opracowano projekt zmiany planu, który podlega uchwaleniu przez Radę Miasta Zakopane.

Celem zmiany planu jest umożliwienie realizacji inwestycji pod nazwą: „Budowa Domu Mieszkań Wspomaganych wraz z infrastrukturą towarzyszącą”.

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 – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – zmiana planu nie wpłynie w sposób znaczący 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 nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

g. prawo własności – zmiana planu została przygotowana z poszanowaniem prawa własności, czego wyrazem jest zmiana przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

i. potrzeby interesu publicznego – zmiana planu wychodzi naprzeciw potrzebom interesu publicznego poprzez umożliwienie realizacji usług publicznych, w postaci inwestycji o nazwie: „Budowa Domu Mieszkań Wspomaganych wraz z infrastrukturą towarzyszącą”;

j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zmiana planu dopuszcza lokalizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;

k. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, 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 zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań.

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 uchwały wynika z potrzeb interesów prywatnych poprzez zmianę przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, a także z potrzeb interesu publicznego poprzez umożliwienie realizacji usług publicznych w postaci inwestycji o nazwie: „Budowa Domu Mieszkań Wspomaganych wraz z infrastrukturą towarzyszącą”. Do zmiany planu nie zostały złożone żadne wnioski i uwagi. W trakcie procedury planistycznej nie ujawnił się żaden konflikt społeczny. 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. Zarówno projekt zmiany planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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:

Tereny przeznaczone pod zabudowę znajdują się na obszarze w pełni do tego przystosowanym, wyposażonym w infrastrukturę drogową i techniczną. Teren objęty zmianą planu stanowi integralną część jednostki osadniczej miasta Zakopane.

Projektowane tereny wykorzystywać będą istniejącą siatkę układu komunikacyjnego, nie powodując konfliktów przestrzennych.

B. Zmiana planu a jej zgodność z wynikami analizy, przyjętej uchwałą Rady Miasta Zakopane.

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy 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 planu i jej wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, opracowaną do zmiany planu, dochody budżetu gminy związane z podatkiem od nieruchomości mogą wynieść 7 152,00 zł rocznie.