

Projekt

z dnia 10 września 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAKOPANE**

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami), art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXVII/500/2022 Rady Miasta Zakopane z dnia 7 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI, Rada Miasta Zakopane stwierdza, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane (przyjętego uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r.), i uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu polega na wprowadzeniu zmian w treści uchwały Nr XXVI/300/2008 Rady Miasta Zakopane z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI, w zakresie określonym w § 2 niniejszej uchwały.

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

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu 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 do niniejszej uchwały.

4. Granice obszaru objętego zmianą planu określone zostały w uchwale Nr XXXVII/500/2022 Rady Miasta Zakopane z dnia 7 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI i obejmują teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 19.MN w uchwale Nr XXVI/300/2008 Rady Miasta Zakopane z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI.

§ 2. W uchwale Nr XXVI/300/2008 Rady Miasta Zakopane z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4:

a) ust. 7 otrzymuje nowe brzmienie:

„7. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu, z zastrzeżeniem § 8, ust. 1, pkt 14, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z elementów betonowych oraz szczelnych z płyt blaszanych. Dopuszcza się realizację ogrodzeń z drewna, kamienia i elementów kowalskich. Realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.”,

b) wstęp do wyliczenia w ust. 8 otrzymuje nowe brzmienie:

„8. Na obszarze objętym ustaleniami planu, z zastrzeżeniem § 8, ust. 1, pkt 14, w zakresie komunikacji wizualnej, obowiązuje:”;

c) po ust. 14 dodaje się ust 14a w brzmieniu:

„14a) Dla terenu 19.MN nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.”;

2) w § 5, ust. 11, pkt 2 otrzymuje nowe brzmienie:

„2) Obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z zastrzeżeniem § 8, ust. 1, pkt 14.”;

3) w § 8, ust. 1:

a) pkt 9) otrzymuje nowe brzmienie:

„9) W terenach oznaczonych symbolami 5.MN, 6.MN, 7.MN, 9.MN, 11.MN, 12.MN, 16.MN, 20.MN, 21.MN, obowiązek realizacji budynków w odległości nie mniejszej niż 15,00 metrów od granicy terenów WS/ZI;”;

b) po pkt 9) dodaje się pkt 9a) w brzmieniu:

„9a) W terenie oznaczonym symbolem 19.MN, obowiązek realizacji budynków w odległości nie mniejszej niż 2,00 metry od granicy terenów WS/ZI;”;

c) po pkt 10 dodaje się pkt 10a) w brzmieniu:

„10a) Dla terenu 19.MN ustala się:

- a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,02,
- b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,0,
- c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,
- f) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 11,0 m,
- g) wysokość zabudowy dla budynków pensjonatowych do 13,0 m;”;

d) wstęp do wyliczenia w pkt 11) otrzymuje nowe brzmienie:

„11) Dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 8, ust. 1, pkt 14, lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:”;

e) pkt 13) otrzymuje nowe brzmienie:

„13) Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 8, ust. 1, pkt 14, realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się 1-no miejsce w garażu. Obowiązuje realizacja dodatkowo nie mniej niż 4 miejsca postojowych na każdej działce, na której będzie realizowana zabudowa pensjonatowa. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie pensjonatowej wlicza się miejsca w garażu.”;

f) po pkt 13 dodaje się pkt 14 w brzmieniu:

„14) Dla terenu 19.MN ustala się:

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

- c) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca, w tym miejsca w garażu,
- d) w zakresie realizacji ogrodzeń oraz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych, sytuowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej:
 - dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - dopuszczenie sytuowania masztów, wież i instalacji antenowych o maksymalnej wysokości do 20,0 m.”.

§ 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.

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2026 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ...
Rady Miasta Zakopane
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miasta Zakopane

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego POD REGLAMI**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI, Rada Miasta Zakopane rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Zakopane, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, zgodnie z poniższą tabelą:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Uwagi złożone podczas wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, które odbyło się od 24 października 2025 r. do 14 listopada 2025 r., termin składania uwag do 1 grudnia 2025 r.								
1.								W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 1 grudnia 2025 r., nie wpłynęły żadne uwagi.
Uwagi złożone podczas wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, które odbyło się od 22 maja 2026 r. do 15 czerwca 2026 r., termin składania uwag do 30 czerwca 2026 r.								
1.	05.06.2026.	Osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie terenu pod teren zabudowy jednorodzinnej.	działki nr 516 i 517, obręb 8 w Zakopanem	Poza obszarem objętym zmianą planu (w obowiązującym planie - 4.R)		X	Przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2.	30.06.2026.	Air Tours Poland – Centrum Podróży Sp. z o.o.	1) Wniosek o zwiększenie parametrów maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu 19 MN do 2,0,	teren 19.MN (działka nr 224/6, obręb 9 w	19.MN		X	W związku z koniecznością utrzymania ładu przestrzennego i w nawiązaniu do

			aby była możliwa realizacja parkingu podziemnego obejmującego zadowalającą liczbę miejsc postojowych.	Zakopanem)				zagospodarowania na terenach sąsiednich, utrzymuje się przyjęty w projekcie wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,4. Na terenach sąsiednich występuje zabudowa o zbliżonej intensywności zabudowy. Ponadto intencją planu jest ograniczenie sytuowania garaży podziemnych, których powierzchnia zabudowy mogłaby znacznie przekroczyć powierzchnię zabudowy pierwszej kondygnacji.
			2) Wniosek o zmianę parametrów dot. miejsc postojowych dla terenu 19.MN, poprzez zastosowanie dla tego terenu, w zakresie zabudowy pensjonatowej, parametru przewidzianego dla pozostałych terenów MN, tj. „dodatkowo nie mniej niż 4 miejsca postojowych na każdej działce, na której będzie realizowana zabudowa pensjonatowa”.		19.MN		X	Liczba miejsc do parkowania została określona w stosunku do powierzchni obiektów usługowych, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Miasta

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia 2026 r.

Załącznik nr 2 do Uchwały nr ...

Rady Miasta Zakopane

z dnia

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miasta Zakopane

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zmianami), art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miasta Zakopane projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu miasta, tj. środków własnych miasta oraz z pozyskanych funduszy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miasta

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia 2026 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

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

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

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

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pod Reglami został zatwierdzony uchwałą Nr XXVI/300/2008 Rady Miasta Zakopane z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI. Procedura zmiany planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XXXVII/500/2022 Rady Miasta Zakopane z dnia 7 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI.

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pod Reglami jest określenie zasad zagospodarowania terenu przeznaczonego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, polegających w szczególności na zmianie ustalenia dotyczącego sytuowania budynków od granicy terenu wód śródlądowych płynących oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem WS/ZI, a także innych ustaleń w zakresie wynikającym z konieczności ich dostosowania do aktualnych przepisów. Możliwość zmniejszenia odległości sytuowania zabudowy od terenu WS/ZI wynika z pisma Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie – Zarząd Zlewni Górno Dunaj w Nowym Targu z dnia 19 września 2011 r.

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany miejscowego planu, w obszarze planu utrzymuje się obecne przeznaczenie terenu, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

Uchwała o zatwierdzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest końcowym etapem procedury formalno-prawnej sporządzenia planu, określonej przepisami cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa zmiany planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Miasta do zatwierdzenia. Zapisy planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno-budowlanego przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na

budowę. Sporządzenie i zatwierdzenie zmiany planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu oraz wpłynie na dalszy rozwój tej części gminy.

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

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane zatwierdzonym uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r., obszar objęty zmianą planu znajduje się w obrębie: strefy OP – peryferyjnej, obszar OP1 – „Krzeptówki” oraz w strefie terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony TOw.

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

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

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

W zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Natomiast w obowiązującym planie, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenie § 4) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia § 8).

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. W zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia obowiązującego planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia § 8).

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

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

W zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony przyrody, środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia obowiązującego planu (§ 4) określają zasady ochrony środowiska. Projekt zmiany planu nie obejmuje gruntów rolnych, które wymagałyby uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego.

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

W zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia wymagań ochrony zdrowia oraz

bezpieczeństwa ludzi i mienia. Natomiast obowiązujący plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

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

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

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

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

W zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Natomiast w obowiązującym planie walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (ustalenia § 8), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§ 14). Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

7. Prawo własności.

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

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

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

9. Potrzeby interesu publicznego.

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (ustalenia § 8).

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

Ustalenia obowiązującego planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (ustalenia § 5).

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

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

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień).

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały zgodnie z przepisami, w tym na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zakopane.

Projekt przedmiotowej zmiany planu poddany był dwukrotnej procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznych. W pierwszym terminie składania uwag, tj. do dnia 1 grudnia 2025 r., nie wpłynęły żadne uwagi. W drugim terminie składania uwag, tj. do dnia 30 czerwca 2026 r., wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, złożonych w ramach wyłożeń do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 17 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Zakopane:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu stosownych uchwał wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) wystąpił o zaopiniowanie oraz uzgodnienie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko właściwe instytucje i organy;
- 9) ogłosił w lokalnej prasie, zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej urzędu informacje o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;
- 10) zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Zakopane następujących dokumentów: tekst projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających wyłożeniu do publicznego wglądu, wskazując, że organ sporządzający projekt

zmiany planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerzego udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym.

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

W zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Natomiast w obowiązującym planie miejscowym potrzeby te określono w § 5, zawierającym zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

Zaproponowane rozwiązania w obowiązującym planie zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w zmianie planu miejscowego rozwiązań.

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

Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, zawarte są w ustaleniach obowiązującego planu, w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego (ustalenia § 4), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (ustalenia § 8).

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

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

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

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

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy, jest Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pod Reglami, opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują, że w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowej zmiany planu, wpłyną na zwiększenie

dochodów miasta i nie spowodują znacznego obciążenia jej budżetu.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do uchwały.