

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

1. **Podstawa prawna.**

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

2. **Obszar objęty analizą.**

Obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: NOSAL (przyjętym uchwałą Nr XLVII/700/2009 Rady Miasta Zakopane z dnia 10 grudnia 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 8 marca 2010 r. Nr 60 poz. 383), z wyłączeniem obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: CHŁABÓWKA (przyjętym uchwałą Nr LIX/947/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 9 września 2010 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 29 września 2010 r. Nr 503 poz. 3764) oraz z wyłączeniem obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOSAL – STACJA NARCIARSKA w Zakopanem (procedowanym w związku z uchwałą Nr XXXI/488/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NOSAL – STACJA NARCIARSKA w Zakopanem), o powierzchni około 36 ha, położony w południowej części Zakopanego u podnóża Nosała.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: NOSAL (przyjętym uchwałą Nr XLVII/700/2009 Rady Miasta Zakopane z dnia 10 grudnia 2009 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 8 marca 2010 r. Nr 60 poz. 383) obszar objęty analizą jest przeznaczony pod tereny zabudowy (mieszkaniovej jednorodzinnej, pensjonatowej, usług – nieuciążliwych, kultu religijnego, użyteczności publicznej, turystyki), tereny obsługi technicznej wyciągów narciarskich, tereny usług sportu i rekreacji, tereny wód powierzchniowych, tereny lasów, tereny łąk, pastwisk i nieużytków oraz tereny komunikacji (drogi publicznej klasy zbiorczej, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych).

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

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

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

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

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

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

Obszar objęty analizą jest ważny z punktu widzenia ochrony przyrody i krajobrazu, promocji sportu, wartości historycznych i kulturowych. Zmiana planu doprecyzuje m. in. zasady jego zagospodarowania i zabudowy, mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego oraz ochronę środowiska i krajobrazu kulturowego. Przez pryzmat zrównoważonego rozwoju całego miasta, z jednej strony występuje konieczność ochrony istniejącego zagospodarowania, z drugiej potrzeba wprowadzenia zmian. Dlatego konieczna będzie wnikliwa analiza zagadnień związanych z interesem publicznym i prywatnym, znajdującym swoje odzwierciedlenie we wnioskach i uwagach.

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

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

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

- w strefie peryferyjnej OP – obszar OP2 „Bystre”;
- w strefie terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony TOw,
- w strefie terenów otwartych o średnim reżimie ochrony TOs,
- w strefie urządzeń sportowych US – obszar urządzeń narciarskich „pod Nosalem” US3,
- w strefie specjalnej przedpoła Tatrzańskiego Parku Narodowego PP – obszar PP3,
- w strefie specjalnej promocji sportu PS – obszar PS2,
- w strefie terenów tatrzańskich o intensywnym wykorzystaniu – TPN2,
- w strefie terenów tatrzańskich o ekstensywnym wykorzystaniu – TPN3,
- na obszarze podstawowej ochrony wartości kulturowych – B,
- na obszarze ochrony profilaktycznej – C,
- na terenach miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków.

Strefa OP – peryferyjna pełni funkcję mieszkaniową, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej i obsługi turystyki. Polityka przestrzenna w strefie OP polega na porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia zespołów zabudowy, głównie w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, usług podstawowych związanych z mieszkalnictwem, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna). Ustalenia

obowiązującego studium dla obszaru **OP2** – „**Bystre**” obejmują m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej i usługowej, ze szczególnymi preferencjami dla funkcji turystycznej i ograniczeniem funkcji zagrodowej;
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień;
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dyszharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
  - a) zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami strefy bądź z generalnymi dyspozycjami studium dotyczącymi zagospodarowania strefy (dotyczy to w szczególności zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),
  - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
  - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dyszharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
  - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- 5) wprowadzanie – na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących – nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej);
- 6) w zagospodarowaniu wolnych działek – utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie;
- 7) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów;
- 8) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi;
- 9) wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dyszharmonijnych z otoczeniem, zwłaszcza w rejonach otwarć widokowych;
- 10) wyposażenie obszarów strefy w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji;
- 11) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w komunalną infrastrukturę techniczną.

Polityka przestrzenna w strefie **TOw** – terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony – polega na ochronie wartości przyrodniczych, poprzez daleko idące ograniczenia możliwości użytkowania i zagospodarowania terenu. Ustalenia obowiązującego studium dla obszarów strefy **TOw** obejmują m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiące lub mogące stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemy mające istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów;

- 2) istniejące lasy powinny być w całości traktowane jako lasy ochronne: wodo- glebo- i wiatrochronne oraz przeciwerozyjne w partiach grzbietowych;
- 3) należy uregulować granicę rolno leśną; niezbędne jest zalesienie, zadrzewienie bądź zakrzewienie znacznej części bezleśnych obecnie terenów w obrębie tej granicy; dotyczy to zwłaszcza stromych stoków, terenów zagrożonych osuwiskami lub erozją, terenów źródłiskowych oraz otoczenia cieków;
- 4) stosowanie wyłączenie biologicznej obudowy cieków, a w przypadku konieczności ich regulacji – unikanie prostowania i skracania przebiegu koryt, zabezpieczanie koryt przed erozją przez zabudowę roślinną najniższych teras;
- 5) dopuszczenie wykorzystania do celów gospodarki hodowlanej, jako użytków zielonych (pastwiska, łąki), terenów nieleśnych tej strefy;
- 6) dopuszczenie ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku;
- 7) wyklucza się całkowicie wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
- 8) eliminowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, w miarę utraty przez nią wartości technicznych i użytkowych, z wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe;
- 9) w obiektach utrzymywanych lub czasowo utrzymywanych – dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej;
- 10) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień, eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze ich przebudowy i zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny);
- 11) utrzymanie istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie.

Polityka przestrzenna w strefie **TOs** – terenów otwartych o średnim reżimie ochrony – polega na udostępnianiu tych terenów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie ich wartości przyrodniczych, przy przyjęciu priorytetu udostępnienia i odpowiedniego zagospodarowania pól narciarskich, oraz zorganizowania ich w postaci spójnego systemu terenów, tras i urządzeń narciarskich. Ustalenia obowiązującego studium dla obszarów strefy **TOs** obejmują m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; ochrona zabudowy o wartościach kulturowych;
- 2) wykluczenie sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
- 3) ochrona historycznych ciągów Drogi Homolackiej oraz Drogi Pod Regłami; urządzenie ich jako tras turystycznych;
- 4) wykorzystanie terenów na cele turystyki i wypoczynku, z urzędzeniem w pierwszej kolejności terenów o szczególnych predyspozycjach, w tym:
  - a) urządzenie pól narciarskich z niezbędnym, odpowiednim zagospodarowaniem terenu (powiązane wzajemnie pola i trasy narciarskie, wyciągi, zaplecze obsługi narciarzy, dojazdy, parkingi),
  - b) urządzenie narciarskich tras zjazdowych i biegowych, terenów saneczkarskich oraz terenów gier i zabaw na śniegu, terenów spacerowo wycieczkowych, terenów kąpielii

slonecznych, urzadzanie tras turystyki pieszej, narciarskiej, rowerowej i konnej, punktow widokowych i miejsc odpoczynku itp.,

c) dopuszczenie sztucznego sniezzenia stokow, z zastrzezeniem niuancjalnosci tych urzadzen w stosunku do obszarow mieszkaniowych i braku wykluczen w tym zakresie, okreslonych w odniesieniu do specjalnych stref polityki przestrzennej,

d) obiekty kubaturowe zwiazane z obsluga urzadzen, o ktorzych mowa w pkt a-c, nalezy sytuowac wyklaczenie w dolnych partiach terenu, w powiazaniu z istnijaca zabudowa i odpowiednio oslaniane zielenia; wyklacza sie sytuowanie ich na grzbietach i wyniesieniach oraz na stokach eksponowanych widokowo,

e) wyciagi narciarskie powinny byc sytuowane na obrzezach polan i oslaniane zielenia;

5) utrzymanie istnijacych tras komunikacyjnych i ciagow infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupelnien w niezbędnym zakresie;

6) utrzymanie zieleni niskiej jako podstawowego zagospodarowania terenow tej strefy, przy zachowaniu istnijacych zadrzewien i zakrzewien i uzupelnieniu ich, zwlaszcza w otoczeniu ciekow, w obnizeniach terenowych oraz na obrzezach polan, w sasiedztwie istnijacej zabudowy i w miejscach, w ktorzych moga wzbozacic walory krajoobrazowe terenu;

7) dopuszczenie wykorzystania terenow do celow gospodarki hodowlanej jako uzytkow zielonych (pastwiska, laka).

Polityka przestrzenna w strefie US – urzadzen sportowych, polega na utrzymaniu, modernizacji i rozbudowie istnijacych urzadzen oraz uzupelnieniu ich o nowe urzadzenia, w celu utworzenia nowoczesnego zespolu urzadzen sportowych, o klasie miedzynarodowej. Ustalenia obowiazujacego studium dla obszaru **US3** – urzadzen narciarskich „pod Nosalem”, obejmujac nastepujace kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1) utrzymanie i modernizacja urzadzen stoku slalomowego, w tym modernizacja krzeselkowej kolei linowej na Nosal;

2) budowa zjazdowej trasy narciarskiej obslugiwanej przez istnijaca kolej linowa.

Polityka przestrzenna w strefie specjalnej PP – przedpolu Tatrzanskiego Parku Narodowego – polega na wzmozonej ochronie, przed nadmierna ingerencja czlowieka, terenow polozonejch w bezposrednim sasiedztwie Tatrzanskiego Parku Narodowego. Obszar **PP3** obejmuje tereny otwarte, polozone pomiedzy Pardałowka i Olcza a Toporowa Cyrhla i Hrubym. Ustalenia obowiazujacego studium dla obszaru **PP3** obejmujac odpowiedziwo ustaleni okreslone dla stref podstawowych TOW badz TOS, stosownie do polozenia i cech poszczegolnych fragmentow terenu, oraz dodatkowe – specjalne kierunki zagospodarowania, okreslone w odniesieniu do tego obszaru, zwiazane ze specyfika jego polozenia i funkcji:

1) wzmozona ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, sredniej i niskiej oraz ciekow wodnych, a takze terenow, ktore stanowia lub moga stanowic system wzglow i ciagow (korytarzy) ekologicznych oraz ostoi dla zwierzat i roslin;

2) rehabilitacja terenow otwartych, zwlaszcza w otoczeniu ciekow wodnych;

3) eliminacja barier w postaci szczelnych ogrodzen i innych przeszkod na terenach otwartych lub zamiana ich na systemy umozliwiajace przenikanie drobnych i srednich zwierzat;

4) tereny TOS o szczegolnych predyspozycjach do rozwoju rekreacji i sportow zimowych, oznaczone na rysunku studium, moga byc zagospodarowane na ten cel jako pola narciarskie, pod warunkiem sytuowania wyciagow narciarskich na skraju polan i oslaniania ich zielenia;

na polanach wyklucza się sytuowania urządzeń usługowych dla turystów, niezbędne sanitariaty mogą być sytuowane w dolnych partiach polan; pola narciarskie mogą być powiązane trasami narciarskimi przez obszary TOW.

Polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS – promocji sportu, polega na kompleksowym zagospodarowaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiających organizowanie międzynarodowych imprez sportowych). Ustalenia obowiązującego studium dla obszaru **PS2** (pod Nosałem) obejmują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych TOS oraz US3, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe – specjalne kierunki zagospodarowania, określone w odniesieniu do całości tego obszaru:

- 1) uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych;
- 2) zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS2.

Ustalenia studium w odniesieniu do obszaru położonego w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego mają charakter postulatyczny, a nie wiążący. Polityka przestrzenna na obszarze Tatrzańskiego Parku Narodowego powinna polegać przede wszystkim na realizowaniu celu nadrzędnego, jakim jest ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych, a także udostępnianiu Parku do zwiedzania oraz tworzeniu odpowiednich warunków dla różnych form użytkowania Parku przez człowieka, dopuszczonych na jego terenie. W strefie **TPN2** – terenów intensywnie wykorzystywanych, z uwagi na utrwaloną tradycję turystycznego i sportowego użytkowania tego terenu, istniejące zagospodarowanie i zainteresowanie ogółu społeczeństwa utrzymaniem tego użytkowania, ustalenia obowiązującego studium obejmują propozycje traktowania tego obszaru jako szczególnej strefy Parku, zarówno w sensie prawnym, jak i w sensie jego zagospodarowywania – z dostosowaniem zagospodarowania tej strefy do pełnienia ww. funkcji, przy zapewnieniu niezbędnej ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu, w drodze wykorzystania dostępnych środków technicznych – obejmującego kompleksową modernizację istniejącej kolei linowych i budowę nowych (w tym modernizację krzeselkowej kolei linowej na Nosal), zagospodarowanie terenu dla turystyki oraz dla funkcji sportowej (w tym modernizację istniejącej trasy slalomowej na Nosalu). W strefie **TPN.3** – terenów ekstensywnie wykorzystywanych, ustalenia obowiązującego studium obejmują propozycje w zakresie turystyki, gospodarki komunalnej oraz innych zakresach użytkowania i zagospodarowania Parku.

Ustalenia obowiązującego studium dla obszarów podstawowej ochrony wartości kulturowych oznaczonych symbolem **B**, charakteryzujących się wysokim stopniem nasycenia substancją historyczną przy znacznym stopniu jej przekształcenia, obejmują następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska kulturowego:

- 1) utrzymywanie charakteru historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych;
- 2) poprawianie form architektonicznych obiektów dysharmonijnych, zwłaszcza w bezpośrednim otoczeniu obiektów zabytkowych;
- 3) dostosowywanie usytuowaniem, gabarytami i formą nowych obiektów do charakteru historycznych układów przestrzennych.

Ustalenia obowiązującego studium dla obszarów ochrony profilaktycznej oznaczonych symbolem C, charakteryzujących się niewielkim stopniem nasycenia substancją historyczną przy znacznym stopniu jej przekształcenia, obejmują następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska kulturowego:

- 1) porządkowanie zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów);
- 2) poprawianie najbardziej agresywnych elementów dysharmonijnych;
- 3) nawiązywanie nowych obiektów do charakteru zabudowy historycznej i tradycyjnej, głównie w zakresie usytuowania i gabarytów.

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

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

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

#### Załączniki:

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

#### Sporządził:

Bartłomiej Rzepea – inspektor BPP

Zakopane, dnia 25 lutego 2019 r.

Z up. Burmistrza Miasta Zakopane  
Kierownik  
Biura Planowania Przestrzennego  
mgr inż. arch. Marta GRATKOWSKA









Kierownik  
Biura Planowania Przeszennego  
mgr inż. arch. Małgorzata CHALIŃSKA