

**Projekt**

z dnia 23 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA ZAKOPANE**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego:  
ZWIJACZE, KRÓLE, HARENDA dla terenu MN/U,  
procedowanego po wyroku NSA II OSK 3314/14 z dnia 11 października 2016 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 741), w związku z uchwałą Nr VII/79/07 Rady Miasta Zakopane z dnia 1 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Zwijacze, Króle, Harenda) oraz w związku z wyrokiem NSA II OSK 3314/14 z dnia 11 października 2016 r., Rada Miasta Zakopane stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: ZWIJACZE, KRÓLE, HARENDA dla terenu MN/U, procedowanego po wyroku NSA II OSK 3314/14 z dnia 11 października 2016 r., jest zgodny z ustaleniami 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: ZWIJACZE, KRÓLE, HARENDA dla terenu MN/U, procedowany po wyroku NSA II OSK 3314/14 z dnia 11 października 2016 r., zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i zarazem integralną część uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla 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.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowemu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie, a na działkach przeznaczonych pod zabudowę dodatkowo stanowi nie mniej niż 55% powierzchni użytkowej budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, a na działkach przeznaczonych pod zabudowę dodatkowo stanowi nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej; przeznaczenie

uzupełniająca nie może stanowić samodzielnej funkcji oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz dojazdów, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego), o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;

- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które w miejscu lokalizacji nie powodują ponadnormatywnej emisji substancji i energii oraz nie stanowią przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, w powierzchni działki budowlanej;
- 7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 11) **całkowitej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) w odniesieniu do budynku – całkowitą wysokość budynku, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu tego budynku: kalenicy, konstrukcji przekrycia dachu, attyki, stropodachu nad najwyższą częścią budynku, nadbudówek ponad dachem (takich jak maszynownia dźwigu, maszynownia wentylacyjna lub klimatyzacyjna, elementy klatek schodowych, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne) – bez uwzględniania elementów ozdobnych i detali architektonicznych oraz niewielkich elementów konstrukcyjnych (takich jak komin) i technicznych (takich jak urządzenia wentylacyjne lub klimatyzacyjne, nie wymagające umieszczenia w maszynowni),
  - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – całkowitą wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 12) **średnim poziomie terenu** – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie przegród zewnętrznych budynku lub na obrysie obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszania wiaty;
- 13) **wysokości okapu dachu** – należy przez to rozumieć wysokość okapu głównych połaci dachu mierzoną od średniego poziomu terenu;
- 14) **otwarciu dachowym** – należy przez to rozumieć elementy architektoniczne dachu służące doświetleniu pomieszczeń w kondygnacjach zawartych w dachu, niebędące oknami połaciowymi, mieszczące się w obrysie połaci dachowej, którą otwierają;
- 15) **modernizacji** – należy przez to rozumieć prace związane z unowocześnieniem, ulepszeniem istniejącego obiektu budowlanego, prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej;
- 16) **jednostce mieszkalnej** – należy przez to rozumieć zintegrowany przestrzennie oraz użytkowo zespół pomieszczeń występujących w części pobytowej obiektu świadczącego usługi hotelarskie, składający się z pokoju bądź pokoiów mieszkalnych oraz węzła higieniczno-sanitarnego, które stanowią niezależną jednostkę podlegającą wynajmowi;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;

- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 3) oznaczenia obowiązujące, będące ustaleniami planu:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) przeznaczenie terenów (określone symbolami);
- 4) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu: obszary o spadkach terenu >15%.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych**, oznaczone symbolem MN/U.

**§ 5. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6.** W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, w granicach obszaru objętego planem;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 6) zachowanie istniejących źródeł naturalnych, wysięków i obszarów źródliskowych, oraz ich ochronę, poprzez:
- a) zakaz rozkopywania terenu w sąsiedztwie źródeł, wysięków i obszarów źródliskowych,
  - b) zakaz tworzenia sztucznych zbiorników wodnych na obszarach źródeł, wysięków i obszarach źródliskowych.

**§ 7.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy, przebudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę publiczną wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: ZWIJACZE, KRÓLE, HARENDA, przyjętym uchwałą Nr XLVIII/632/2013 Rady Miasta Zakopane z dnia 12 grudnia 2013 r., oznaczoną symbolem KDD-04, a także poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy nieujawnione na rysunku planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla usług hotelarskich w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na 1 jednostkę mieszkalną, przy czym stanowisk postojowych nie może być mniej niż 1 na każde 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług hotelarskich,
  - c) dla pozostałych usług oraz drobnej wytwórczości realizowanej jako warsztaty rzemieślnicze w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,
  - d) do stanowisk postojowych, o których mowa w lit. a-c wlicza się stanowiska w garażu,
  - e) dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

**§ 8. 1.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, innych niż drogi, ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenu w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
  - a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) sieć ciepłowniczą,
  - e) sieć elektroenergetyczną,
  - f) sieć gazową,
  - g) sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz związanych z przyszłym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu;
- 4) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków miejskim systemem kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo bezpośrednio do gruntu, a także z wykorzystaniem drenażu podziemnego;
- 2) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych do zagospodarowania w odpowiednich urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, nienaruszających przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną (o mocy nieprzekraczającej 50 kW), a także wykorzystujących energię wiatru (o mocy do 5 kW);
- 3) ustala się zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń, w tym w szczególności węgla kamiennego i wszelkich jego postaci.

6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z kablowej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną (o mocy nieprzekraczającej 50 kW) a także wykorzystujących energię wiatru (o mocy do 5 kW), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia;
- 2) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci teletechnicznych;
- 3) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację wyłącznie w formie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

**§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 90°;
- 3) ograniczenia wynikające z ustaleń dotyczących scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą:
- a) wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielenia dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów.

§ 10. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości 30%.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, o pow. 0,7965 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa turystyczna;
- 2) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się również towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej turystycznej:
- a) budynki garażowe,
  - b) budynki gospodarcze,
  - c) stanowiska postojowe,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
- a) usługi nieuciążliwe inne niż turystyczne,
  - b) drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze,
  - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
  - d) sieci uzbrojenia terenu.

2. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**, a także **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usług turystycznych w zabudowie wolnostojącej;
- 7) funkcja, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i b oraz ust. 1 pkt 3 lit. a i b, może być realizowana w zabudowie wolnostojącej, jako budynki dobudowane do budynków o przeznaczeniu podstawowym lub w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;
- 8) ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnej o powierzchni całkowitej większej od 110% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 9) zakaz realizacji obiektów wykonanych z blachy;
- 10) całkowita wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usług turystycznych: 11 m,
  - b) dla pozostałych budynków: 7 m;

- 11) całkowita wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami:
- a) 12 m – dla obiektów oświetlenia ulicznego,
  - b) 6 m – dla pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 12) przy realizacji budynków, wiat i altan oraz ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, należy stosować następujące zasady:
- a) maksymalna wysokość okapu dachu nie może przekroczyć 4,5 m, mierząc od średniego poziomu terenu,
  - b) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm,
  - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 54°, z dopuszczeniem stosowania przyszytów,
  - d) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej oraz zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych), z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości krokwi,
  - e) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia dachowego liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia dachowego bez okapów) nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej; łączna szerokość otwarć dachowych nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
  - f) zakaz doświetlania otwarciami pulpitemi drugiej kondygnacji dachu (licząc od dołu); górna część otwarcia pulpitemu nie może znajdować się w odległości mniejszej niż 1 m od kalenicy dachu,
  - g) w przypadku budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i b oraz ust. 1 pkt 3 lit. a i b, dobudowanych do budynków o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się również dachy jednospadowe, o kącie nachylenia głównej połaci od 35° do 54°,
  - h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie dowolnie wybranych miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień), charakterystycznego dla regionu detalu (typu: obramienia okienne, balustrady schodów, balkonów i tarasów, drewniane detale wykończenia dachów, jak króle, rysie, zastrzały itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich,
  - i) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blach falistych i trapezowych, tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
  - j) nakaz stosowania pokrycia dachowego w postaci:
    - naturalnego gontu,
    - dachówki lub blachy, w kolorach: grafitowym lub czarnym matowym,
  - k) stosowanie na elewacjach budynków, wiat i altan:
    - drewna i kamienia w kolorach naturalnych,
    - tynków w kolorze białym lub odcieniach jasnej szarości.


**§ 12.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU URBANISTYCZNEGO NAZWANEGO: ZWIJACZE, KRÓLE, HARENDA W ZAKOPANEM DLA TERENU MN/U, PROCEDOWANEGO PO WYROKU NSA II OSK 3314/14 Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2016 R.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
MIASTA ZAKOPANE - JAN GLUC

## OBJAŚNIENIA


 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU


 LINIE ROZGRANICZAJĄCE

 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

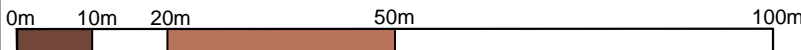
PRZEZNACZENIE TERENÓW

 MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ I USŁUG TURYSTYCZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI  
PLANU


 OBSZARY O SPADKACH TERENU >15%

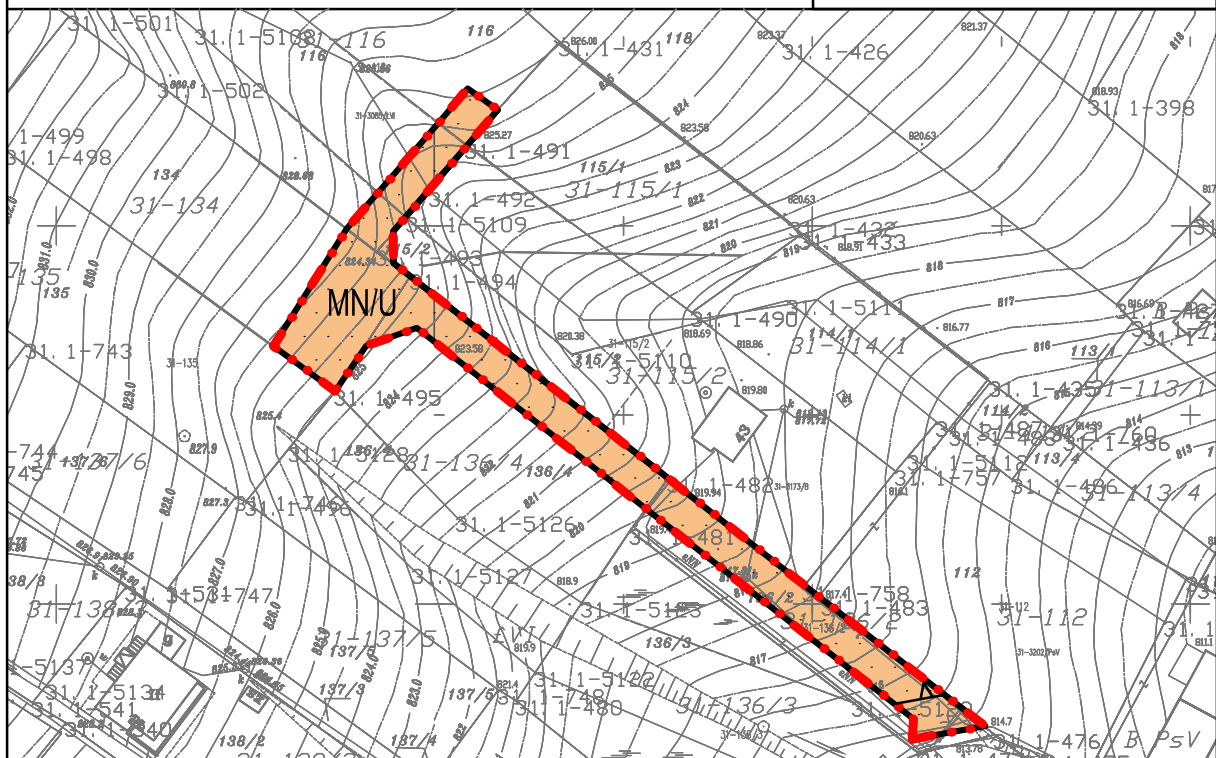
SKALA 1 : 1000



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

SKALA 1 : 10 000

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Zakopane

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
obszaru urbanistycznego nazwanego: ZWIJACZE, KRÓLE, HARENDA dla terenu MN/U**

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: ZWIJACZE, KRÓLE, HARENDA dla terenu MN/U, nie zostały zgłoszone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Zakopane

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
należących do zadań własnych gminy**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: ZWIJACZE, KRÓLE, HARENDA dla terenu MN/U, nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Zakopane  
z dnia ..... 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**DANE PRZESTRZENNE**

**Rada Miasta Zakopane na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 741) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## UZASADNIENIE

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zwijacze, Króle, Harenda dla terenu MN/U, zwanego dalej planem, przystąpiono na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie II SA/Kr 434/14, wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie II OSK 3314/14, a także pisma Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie – Wydziału Prawnego i Nadzoru, znak: WN-II. 0552.1.15.2015.

Celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego zapisów do ww. wyroków i pisma. Plan ma na celu:

- wykreślenie z rysunku planu drogi wewnętrznej – ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ-11,
- dostosowanie zapisów tekstu planu do dokonanej ww. zmiany graficznej.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 741), opracowano projekt planu, który podlega uchwaleniu przez Radę Miasta Zakopane.

Plan zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

### **A. Plan 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 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscu wyznaczonego w obowiązującym dotychczas planie miejscowym ciągu pieszo-jezdnego, przyjmując parametry i wskaźniki dla zabudowy na poziomach podobnych lub takich samych jak na terenach otaczających. W związku z powyższym plan nie wpłynie negatywnie na wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – plan zmienia przeznaczenie terenów ciągu pieszo-jezdnego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dzięki przyjęciu parametrów i wskaźników dla zabudowy na poziomach podobnych lub takich samych jak na terenach otaczających, korzystnie wpłynie na walory architektoniczne i krajobrazowe;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów. Przyjęte rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów nie powodują potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne;
- d. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne, obiekty zabytkowe objęte wpisem do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej;
- e. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- f. walory ekonomiczne przestrzeni – wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;
- g. prawo własności – plan został przygotowany z poszanowaniem prawa własności, czego wyrazem jest przeznaczenie terenu pod funkcję mieszkaniową w miejscu wcześniej wyznaczonego ciągu pieszo-jezdnego KPJ-11 – teren ten obejmował grunty prywatne, godząc

- w prawo własności ich właścicieli;
- h. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - i. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej;
  - j. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
  - k. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu 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 – wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nieznaczny sposób wpłyną na zwiększenie zapotrzebowania na wodę, które zostanie w pełni pokryte przez istniejący wodociąg.

## 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:**

Do planu nie zostały złożone żadne wnioski i uwagi. W trakcie procedury planistycznej nie ujawnił się żaden konflikt społeczny. Uchwała w sprawie uchwalenia planu została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Realizacja uchwały wynika z potrzeb interesów prywatnych, poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową terenów przeznaczonych wcześniej w planie na cele ciągu pieszo-jezdnego. Opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska. Zarówno projekt 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 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. z 2019 r. poz. 1443), 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, posiadającym dostęp do drogi publicznej i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Obszary objęte planem stanowią integralną część jednostki osadniczej miasta Zakopane. Projektowane tereny wykorzystywać będą istniejącą siatkę układu komunikacyjnego, nie powodując konfliktów przestrzennych.

**B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ZWIJACZE, KRÓLE, HARENDA dla terenu MN/U, a jego zgodność z wynikami analizy, przyjętej uchwałą nr XXXIX/591/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 6 października 2017 r.**

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. Niniejszy plan wynika z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie II OSK 3314/14 z dnia 11 października 2016 r. Jednocześnie plan jest zgodny z uchwałą Nr XXXIX/591/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 6 października 2017 r. oraz z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane.

**C. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zwijacze, Króle, Harenda dla terenu MN/U i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do planu, jego uchwalenie wpłynie korzystnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.