

**Projekt**

z dnia 20 października 2022 r.  
Zatwierdzony przez .....

**Uchwała Nr .....  
Rady Miasta Zakopane  
z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie uznania petycji za niezasługującą na uwzględnienie**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz 870), Rada Miasta Zakopane uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Uznaje się petycję przeciwko firmie deweloperskiej, w związku z jej planami inwestycyjnymi na działce ewid. nr 34 obręb 135 w Zakopanem, złożonej przez Mirosława Czwarno - za niezasługującą na uwzględnienie.

**§ 2.**

O sposobie rozpatrzenia petycji Przewodniczący Rady Miasta Zakopane zawiadomi wnoszącego.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Zgodnie ze stanowiskiem zajęтым w petycji, dla działki ewid. nr 34 obręb 135 w Zakopanem wydane zostało pozwolenie na budowę nr 412/2021 z dnia 22.11.2021 (znak AB 6740.424.2021.TS) i firma deweloperska z siedzibą w Warszawie rozpiła postępowanie przetargowe na wykonanie robót budowlanych dla inwestycji o ogromnych rozmiarach. Zdaniem wnoszących petycję, plany tej inwestycji są niezgodne z planem zagospodarowania przestrzennego. Wnoszą oni petycję przeciwko firmie deweloperskiej, postulują dokonanie zmian planów lub wstrzymanie inwestycji.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI, przyjętym uchwałą Nr XXVI/300/2008 Rady Miasta Zakopane z dnia 26 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 19 sierpnia 2008 r. Nr 542 poz. 3506), działka ewid. nr 34 obręb 135 w Zakopanem jest położona na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 8a.MN.

Do najistotniejszych ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8a.MN, zawartych w § 8 ust. 1 tekstu planu, należą:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach oraz na nowo wydzielonych działkach, o szerokości nie mniejszej niż 16 m. Dla nowo wydzielonych działek obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) budownictwo pensjonatowe realizowane jako budynki wolnostojące, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 16 m;

b) usługi podstawowe realizowane jako wbudowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury;

d) obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;

Zgodnie z § 3 ust. 1 tekstu planu, ilekroć jest mowa o:

8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 55% jego powierzchni, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;

9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na terenie inwestycji. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 45% powierzchni terenu inwestycji i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

Zatem działka ewid. nr 34 obręb 135 w Zakopanem jest położona na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W przeznaczeniu dopuszczalnym jest budownictwo pensjonatowe, ale tylko na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 16 m. Przeznaczenie podstawowe (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne) musi zajmować nie mniej niż 55% powierzchni terenu inwestycji, natomiast przeznaczenie dopuszczalne (budownictwo pensjonatowe i usługi podstawowe wbudowane) uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie może przekroczyć 45% powierzchni terenu inwestycji.

Obowiązujący plan miejscowy nie dopuszcza realizacji inwestycji o ogromnych rozmiarach na przedmiotowej działce.

Z informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Zakopanem wynika, że objęty pozwoleniem na budowę obiekt stanowi budynek pensjonatowy, realizowany na działce o powierzchni 1763 m<sup>2</sup>. Ponadto inwestycja spełnia pozostałe ustalenia planu miejscowego, tj.:

- a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej. Zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego i pensjonatowego na wydzielonej działce lub terenie inwestycji; - **warunek spełniony, zaprojektowano jeden budynek w zabudowie wolnostojącej,**
- b) kubatura budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1500 m<sup>3</sup> a budynku pensjonatowego do 2000 m<sup>3</sup>. Do w/w kubatury budynków nie wlicza się kubatury kondygnacji podziemnej; - **warunek spełniony, budynek o kubaturze nadziemnej 1924,91 m<sup>3</sup>,**
- c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 4,5 m, licząc od poziomu wyznaczonego poprzez przecięcie linii stoku z najwyższej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku; - **warunek spełniony, okap usytuowano na wysokości 4,43 m,**

- d) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć wysokości w kalenicy 11 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej, a budynków pensjonatowych - 13 metrów; - **warunek spełniony, budynek ma wysokość 11,92 m,**
- e) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwóch kondygnacji w dachu; - **warunek spełniony, zaprojektowano 3 kondygnacje nadziemne, w tym 2 w kubaturze dachu,**
- f) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° - 54°.  
Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych – **warunek spełniony, zaprojektowano budynek z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dach jako dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci, wynoszącym 49 stopni,**
- g) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw; - **warunek spełniony, szerokość jednego otwarcia dachowego nie przekracza 1/2 długości całej połaci dachowej i łączna szerokość otwarć dachowych nie przekracza 2/3 długości całej połaci dachowej,**
- h) obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni każdej działki; - **warunek spełniony, teren biologicznie czynny wynosi 54,18% (liczony tylko dla powierzchni 793,35 m<sup>2</sup>, na postawie § 3 ust 1 pkt 9 tekstu planu,**
- i) dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, nie wyznaczone na rysunku planu; - **warunek spełniony, szerokość minimalna drogi wewnętrznej wynosi 4,60 m,**
- j) obowiązuje 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 – **warunek spełniony, zlokalizowano 7 miejsc postojowych, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej.**

Zatem projekt zarówno w przypadku przeznaczenia budynku jak i jego skali oraz formy architektonicznej, a także lokalizacji urządzeń budowlanych - jest zgodny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI.

W związku z tym ewentualna zmiana planu miejscowego nie spowoduje cofnięcia wydanego pozwolenia na budowę, nie spowoduje wstrzymania inwestycji, może natomiast wywołać skutki odszkodowawcze dla Gminy Miasto Zakopane, jeżeli w związku ze zmianą wartość nieruchomości uległaby obniżeniu.