

REZOLUCJA RADY MIASTA ZAKOPANE

w sprawie:

przyjęcia Strategii Systemowego Rozwiązania Problemów Ładu Przestrzennego i Samowoli Budowlanych na terenie Gminy Miasta Zakopane

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), § 31 Statutu Miasta Zakopane oraz w związku z pracami nad nowym Planem Ogólnym Miasta Zakopane – **Rada Miasta Zakopane uchwala, co następuje:**

§ 1.

Rada Miasta Zakopane wyraża stanowczy sprzeciw wobec naruszania przepisów prawa budowlanego oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na terenie całego miasta Zakopane, **ze szczególnym uwzględnieniem wykorzystywania luk w prawie planistycznym przez inwestorów deweloperskich**, uznając bezkompromisowe poszanowanie ładu przestrzennego za jeden z najważniejszych obowiązków wobec przyszłych pokoleń mieszkańców.

§ 2.

Rada Miasta Zakopane przyznaje, że nastąpiły **wieloletnie zaniechania i opóźnienia organów Gminy Miasta Zakopane w zakresie bieżącej aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego**. Brak dostosowania prawa lokalnego do zmieniających się realiów rynkowych wytworzył próżnię i luki planistyczne, które ułatwiły komercyjną eksploatację przestrzeni miasta i przyczyniły się do powstania chaosu urbanistycznego.

§ 3.

Rada Miasta Zakopane zauważa, że dotychczasowa praktyka punktowego i wybiórczego reagowania na poszczególne przypadki naruszeń prawa nie przyniosła oczekiwanych rezultatów, wywołując powszechne poczucie nierównego traktowania obywateli wobec prawa oraz doprowadzając do narastania problemu nielegalnej zabudowy w skali całej gminy. **Jednocześnie Rada zwraca uwagę na systemowy paradoks polegający na tym, że Gmina Miasta Zakopane pobiera podatek od nieruchomości od budynków wzniesionych bez wymaganych pozwoleń lub niezgodnie z planami, co tworzy dwuznaczną sytuację prawno-moralną i wymaga pilnego uregulowania.**

§ 4.

Rada Miasta Zakopane uznaje za niezbędne odejście od działań wybiórczych na rzecz **kompleksowej i sprawiedliwej strategii naprawczej**, opierającej się na rzetelnej diagnozie stanu faktycznego, uszczelnieniu przepisów lokalnych, bilansie zysków i strat ekonomicznych Gminy oraz jednakowych zasadach dla wszystkich obszarów miasta.

§ 5.

Rada Miasta Zakopane zobowiązuje Burmistrza Miasta Zakopane do przedstawienia w terminie do **31 marca 2027 r.** założeń systemowych obejmujących:

1. **Pełny audyt i jawny rejestr:** Sporządzenie ogólnodostępnego rejestru wszystkich obiektów wzniesionych bez wymaganych zgód, niezgodnie z planami miejscowymi lub z nadużyciem ich luk prawnych na terenie gminy Zakopane.
2. **Kompleksową analizę urbanistyczną i ekonomiczną:** Ocenę zidentyfikowanych obiektów pod kątem ich faktycznego położenia, wpływu na otoczenie, dostępu do infrastruktury oraz

szacowanego wpływu finansowego na budżet miasta (bilans dochodów podatkowych względem kosztów ewentualnej infrastruktury lub egzekucji).

3. **Uszczelnienie i naprawę planistyczną poprzez ZPI:** Wykorzystanie procedury Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych (ZPI) oraz umów urbanistycznych jako bezpośredniego narzędzia naprawczego, pozwalającego na urealnienie planowania przestrzennego i uporządkowanie stanu prawnego.

4. **Mechanizm rekompensat finansowych:** Wprowadzenie zasady, że uporządkowanie stanu prawnego w ramach procedury ZPI wiąże się z bezwzględnym obowiązkiem uiszczenia przez inwestorów **rekompensaty finansowej na rzecz Gminy Miasta Zakopane**.

5. **Dedykowany Fundusz Rozwoju Ładu Przestrzennego:** Przeznaczenie środków uzyskanych z rekompensat oraz opłat planistycznych na **realizację zadań własnych gminy** oraz **finansowanie bezwzględnej egzekucji i rozbiórek zastępczych obiektów należących do właścicieli nieakceptujących przyjętych zasad ładu przestrzennego i odmawiających udziału w procedurze naprawczej**.

§ 6.

Rada Miasta Zakopane wnosi o pilne przyspieszenie prac nad **Planem Ogólnym Miasta Zakopane** oraz jednoznacznie wskazuje, że uchwalenie i wejście w życie nowego Planu Ogólnego wyznaczy ramy czasowe na wdrożenie procedury naprawczej. Po upływie wyznaczonego terminu na przystąpienie do procedury naprawczej Gmina Miasta Zakopane odstąpi od wszelkich form polubownego regulowania stanu prawnego i będzie konsekwentnie dążyć do **bezwzględnej egzekucji oraz rozbiórki wszystkich pozostałych, jak i nowo powstających samowoli budowlanych** na terenie całego miasta.

§ 7.

Rezolucja wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Inicjatywa grupy radnych:

UZASADNIENIE

I. Cel i istota rezolucji

Projekt niniejszej rezolucji stanowi odpowiedź na narastający od lat problem chaosu urbanistycznego, braku spójności w egzekwowaniu ładu przestrzennego oraz powstawania samowoli budowlanych i nadużywania luk prawnych na terenie Gminy Miasta Zakopane. Celem aktu jest odejście od dotychczasowej, nieskutecznej praktyki wybiórczego i punktowego reagowania na pojedyncze naruszenia na rzecz wdrożenia sprawiedliwej, przejrzystej i systemowej strategii naprawczej dla całego miasta.

II. Diagnoza problemu i zaniechania planistyczne Gminy

Obecny stan zagospodarowania przestrzennego Zakopanego jest w znacznej mierze konsekwencją wieloletnich zaniechań organów Gminy w zakresie bieżącego aktualizowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Dezaktualizacja aktów prawa miejscowego stworzyła próżnię planistyczną, którą wykorzystali inwestorzy komercyjni i deweloperzy, wznosząc obiekty o gabarytach i funkcji niezgodnej z lokalną tradycją architektoniczną i potrzebami mieszkańców.

Ponadto w praktyce funkcjonuje poważny paradoks prawno-moralny: Gmina Miasta Zakopane z jednej strony kwestionuje legalność wielu obiektów, z drugiej zaś pobiera od nich podatek od nieruchomości. Sytuacja ta osłabia zaufanie obywateli do organów władzy publicznej i wymaga pilnego, systemowego uregulowania.

III. Proponowane rozwiązania systemowe

Rezolucja zobowiązuje Burmistrza Miasta Zakopane do przedstawienia do dnia 31 marca 2027 r. kompleksowych założeń naprawczych, opartych na:

1. **Powszechnym audycie i jawnym rejestrze** wszystkich samowoli i naruszeń planistycznych bez względu na podmiot, który ich dokonał.
2. **Wykorzystaniu instrumentów reformy planistycznej**, w tym procedury Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych (ZPI) i umów urbanistycznych, umożliwiających urealnienie i uporządkowanie stanu prawnego tam, gdzie jest to uzasadnione urbanistycznie.
3. **Mechanizmie rekompensat finansowych**, na mocy którego inwestorzy wchodzący w procedurę naprawczą zobowiązani będą do poniesienia opłat na rzecz Gminy z przeznaczeniem na realizację zadań własnych miasta.
4. **Stworzeniu Dedykowanego Funduszu Rozwoju Ładu Przestrzennego**, z którego finansowane będą m.in. bezwzględne rozbiórki zastępcze obiektów, których właściciele odrzucają polubowne zasady naprawcze.

IV. Granica czasowa i nieuchronność egzekucji

Rezolucja wyraźnie określa ramy czasowe dla procedury naprawczej. Uchwalenie i wejście w życie nowego Planu Ogólnego Miasta Zakopane stanowić będzie ostateczny termin **na realizację procedury naprawczej**. Po tym okresie Gmina odstąpi od wszelkich form polubownych i przejdzie do bezwzględnej egzekucji i rozbiórki pozostałych oraz nowo wznoszonych nielegalnych obiektów.

Mając na uwadze interes społeczny, potrzebę ochrony krajobrazu oraz konieczność przywrócenia stabilności ekonomicznej i prawnej Miasta Zakopane, podjęcie niniejszej rezolucji jest w pełni uzasadnione.