

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ŚRÓDMIEŚCIE – WSCHÓD
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 z późn. zm.).

2. **Obszar objęty analizą.**

Obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ŚRÓDMIEŚCIE – WSCHÓD, o powierzchni około 35 ha, położony w środkowej części Zakopanego, określony w załączniku nr 1 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

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

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ŚRÓDMIEŚCIE – WSCHÓD (przyjętym uchwałą Nr LIX/949/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 9 września 2010 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 29 września 2010 r. Nr 504 poz. 3766, zmienioną uchwałą Nr XXXIX/592/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 6 października 2017 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 16 października 2017 r. poz. 6487) obszar objęty analizą jest przeznaczony w większości pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także pod tereny zieleni i wód oraz tereny komunikacji – dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów.

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

Zmiana przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania i zabudowy terenu zabudowy usługowej (usług publicznych) oznaczonego symbolem 1.UPo, a także zmiana innych ustaleń planu, w tym ich aktualizacja, uporządkowanie i dostosowanie do obowiązujących przepisów prawnych.

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

Do zmiany planu przystępuje się m.in. w celu zmiany przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania i zabudowy terenu zabudowy usługowej (usług publicznych) oznaczonego symbolem 1.UPo, w związku z zamiarem sprzedaży budynku zlokalizowanego na tym terenie, będącego własnością Gminy Miasto Zakopane. W budynku funkcjonowało Gimnazjum nr 2, którego działalność została wygaszona po zmianie systemu edukacji. Do Burmistrza Miasta Zakopane wpłynął wniosek Komisji Ekonomiki Rady Miasta Zakopane znak BRM.0012.KE.15.2019 z dnia 19 listopada 2019 r., w sprawie przeznaczenia przedmiotowego budynku do sprzedaży, po uprzedniej zmianie przeznaczenia terenu na usługi hotelarskie.

Zmiana obejmuje również inne ustalenia planu, w tym ich aktualizację, uporządkowanie i dostosowanie do obowiązujących przepisów prawnych.

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

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

Obszar objęty analizą jest istotny w krajobrazie Zakopanego, m.in. poprzez jego położenie w centrum miasta. 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. Z uwagi na zakres zmian, wskazane jest uaktualnienie planu miejscowego na tym terenie, zatem przystąpienie do sporządzenia 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 centralnej OC – obszar OC1,
- w strefie śródmiejskiej OS – obszar OS2 „Chramcówki”,
- na obszarze podwyższonej ochrony wartości kulturowych – symbol A,
- na obszarze podstawowej ochrony wartości kulturowych – symbol B,
- na obszarze centrum komunikacyjnego – dworce kolejowy i autobusowy,
- na terenach miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków.

Dominującą funkcją strefy OC – centralnej jest funkcja usługowa (ogólnomiejskie centrum usługowe), z udziałem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej i obsługi turystyki oraz znaczącym udziałem zieleni urządzonej. W celu ukształtowania nowoczesnego, pod względem funkcji i formy, centrum usługowego miasta, w strefie OC ustalono politykę przestrzenną polegającą na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu oraz uzupełnianiu zagospodarowania strefy, głównie w zakresie ogólnomiejskich, centrotwórczych urządzeń usługowych, ze szczególnym uwzględnieniem usług z zakresu kultury, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleni, komunikacja, infrastruktura techniczna).

Ustalenia obowiązującego studium dla **obszaru OC1** (zespoły zabudowy związane z główną podwójną osią komunikacyjną północ – południe w ciągu Al. 3 Maja i ul. Krupówki oraz z osią poprzeczną w ciągu ul. Kościuszki) obejmują m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) utrzymanie i rozwijanie funkcji usługowych, z preferencjami dla wyspecjalizowanych, centrotwórczych usług ogólnomiejskich, zwłaszcza z zakresu kultury, przy traktowaniu funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej;
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji tych obiektów, przy preferencjach wykorzystania ich zgodnie z dominującą funkcją strefy OC oraz z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności – na terenie podwyższonej ochrony wartości kulturowych A – konserwowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i jego elementów, ze szczególnym uwzględnieniem ciągu ul. Krupówki;
- 3) utrzymanie i ochrona substancji o wartościach kulturowych;

- 4) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych – formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź, w miarę możliwości – eliminowanie tych obiektów;
- 5) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy centralnej, bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zieleń),
 - b) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych w stosunku do otoczenia bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe bądź inne, zgodne z funkcją strefy,
 - c) w obiektach istniejących – funkcji kolidujących z funkcją strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- 6) eliminowanie istniejącej zabudowy nie mającej wartości kulturowych i użytkowych, w celu odsłaniania szczególnie wartościowych widoków, w tym panoram i widoków na obiekty o wysokich wartościach kulturowych, a także w celu odzyskiwania wolnych terenów;
- 7) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem ustalonych zasad i standardów;
- 8) w zagospodarowywaniu wolnych terenów – utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie;
- 9) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej;
- 10) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów oraz utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień;
- 11) wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, w obrębie całej strefy;
- 12) rozwiązanie problemów komunikacyjnych, w drodze:
 - a) przełożenia odcinka drogi krajowej nr 95 na obrzeże strefy, z włączeniem ulic miejskich poprzez węzły drogowe,
 - b) utrzymania i kontynuacji zasady wyłączenia terenów ścisłego centrum z ruchu samochodowego, w powiązaniu z utrzymaniem i rozwinięciem układu parkingów obsługujących strefę centralną,
 - c) modernizacji i uzupełnienia urządzenia ulic (w tym niezbędne poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych, urządzenie zieleni),
 - d) urządzenia ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- 13) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w komunalną infrastrukturę techniczną.

Strefa OS – śródmiejska pełni równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki. Polityka przestrzenna w strefie OS polega na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji, w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna). Ustalenia obowiązującego studium dla **obszaru OS2** – „Chramcówki” obejmują m.in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa istniejącego szpitala miejskiego oraz utrzymanie istniejących obiektów usługowych i technicznej obsługi miasta; ograniczanie rozwoju funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki oraz urządzeń turystyczno wypoczynkowych;
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności – na terenie podstawowej ochrony wartości kulturowych B – utrzymanie charakteru historycznego układu przestrzennego oraz jego elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych;
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki – zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych;
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 5) wykorzystywanie wolnych terenów, głównie na cele usługowe, parkingi i zieleni; przy wprowadzaniu nowej zabudowy, zachowanie ustalonych standardów;
- 6) w zagospodarowywaniu wolnych działek – utrzymanie dotychczas zachowanych otwarcie 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 publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi;
- 9) wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia;
- 10) wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym:
 - a) modernizacja i uzupełnienie sieci ulicznej oraz układu ulic dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów,
 - b) uzupełnienia urządzenia ulic (w tym niezbędne poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej),
- 11) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w komunalną infrastrukturę techniczną.

Ustalenia obowiązującego studium dla **obszarów podwyższonej ochrony wartości kulturowych oznaczonych symbolem A**, charakteryzujących się wysokim stopniem nasycenia substancją historyczną (przewagą substancji historycznej nad współczesną) i stosunkowo niewielkim stopniem przekształcenia, obejmują następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska kulturowego:

- 1) konserwowanie i rewaloryzowanie historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych;
- 2) eliminowanie i poprawianie form architektonicznych obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia;
- 3) dostosowywanie nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego, w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji.

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.

7. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Przewidywana jest zmiana przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania i zabudowy działki nr 334 obręb 5 w Zakopanem, a także zmiana innych ustaleń planu, w tym ich aktualizacja, uporządkowanie i dostosowanie do obowiązujących przepisów prawnych.

Nie sposób w momencie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu wskazać pełnego zakresu zmian, który zależy 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 obecnie obowiązującym planie i 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 Rzepa – inspektor BPP

Zakopane, dnia 21 stycznia 2020 r.

Z up. Burmistrza Miasta Zakopane
Kierownik
Biura Planowania Przestrzennego

.....
Biuro Miasta ZAKOPANE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XV/140/99 RADY MIASTA ZAKOPANE Z DNIA 15 GRUDNIA 1999 r.

SKALA 1:10 000

