

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ... Rady Miasta Zakopane z dnia .... r.**  
**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**POD REGLAMI**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,
- sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pod Regłami został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Pod Regłami został uchwalony Uchwałą Nr XXVI/300/2008 Rady Miasta Zakopane z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI. Procedura zmiany miejscowego planu została zainicjowana Uchwałą Nr XXXVII/500/2022 Rady Miasta Zakopane z dnia 7 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego POD REGLAMI.

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pod Regłami jest określenie zasad zagospodarowania terenu przeznaczonego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, polegających w szczególności na zmianie ustalenia dotyczącego sytuowania budynków od granicy terenu wód śródlądowych płynących oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym symbolem WS/ZI, a także innych ustaleń w zakresie wynikającym z konieczności ich dostosowania do aktualnych przepisów. Możliwość zmniejszenia odległości sytuowania zabudowy od terenu WS/ZI wynika z pisma Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie – Zarząd Zlewni Górnego Dunajca w Nowym Targu z dnia 19.09.2011 r.

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany miejscowego planu, w obszarze planu utrzymuje się obecne przeznaczenie terenu tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Ustalenia zmiany planu wyrażają politykę przestrzenną miasta Zakopane zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, zarówno w części

dotyczącej głównych kierunków rozwoju gminy wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego a także zasad obsługi z infrastrukturą techniczną. Do sporządzenia zmiany planu przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli działek.

Uchwała o zatwierdzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest końcowym etapem procedury formalno – prawnej sporządzenia planu określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa zmiany planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Miasta do zatwierdzenia. Zapisy planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno – budowlanego Starostwa przy wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę. Sporządzenie i zatwierdzenie zmiany planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu oraz wpłynie na dalszy rozwój tej części gminy.

## **I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane.**

Zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane uchwalonym Uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r., obszar objęty zmianą planu znajduje się w obrębie: strefy OP – peryferyjnej, obszar OP1 – „Krzęptówki” oraz w strefie terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony TOW.

Analizując przeznaczenie terenu objętego zmianą planu, parametry i wskaźniki urbanistyczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, stwierdza się, że mpzp nie narusza ustaleń Studium.

## **II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

W przedmiotowej zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Natomiast w obowiązującym planie, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenie § 4) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia § 8).

### **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. W przedmiotowej zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia walorów architektonicznych i krajobrazowych. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia obowiązującego planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia § 8).

Na etapie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu nie rozpatrywano szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa małopolskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

### **3. Wymagania ochrony przyrody, środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

W przedmiotowej zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony przyrody, środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia obowiązującego planu (§ 4) określają zasady ochrony środowiska. Projekt zmiany planu nie obejmuje gruntów rolnych, które wymagałyby uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

### **4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze opracowania zmiany planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego.

### **5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania przyjętych w planie.**

W przedmiotowej zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Natomiast obowiązujący plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska;
- 2) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

### **6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

W przedmiotowej zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Natomiast w obowiązującym planie walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (ustalenia § 8), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – zawarte w § 14 planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu zmiany planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

## **7. Prawo własności.**

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia zmiany planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalenia obowiązującego planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym. Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

## **8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Zmiana miejscowego planu spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

## **9. Potrzeby interesu publicznego.**

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (ustalenia § 8).

## **10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Ustalenia obowiązującego planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (ustalenia § 5).

## **11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Organ sporządzający zmianę planu zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień).

Powyższe ogłoszenia, udostępnione zostały również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zakopane.

Projekt przedmiotowej zmiany planu poddany był dwukrotnej procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej. W pierwszym terminie składania uwag tj. do dnia 1 grudnia 2025 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, złożonych w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

## **12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Zakopanego:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu stosownych uchwał wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) wystąpił o zaopiniowanie oraz uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko właściwe instytucje i organy;
- 9) ogłoszono w lokalnej prasie, zamieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej urzędu informacje o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;
- 10) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Zakopane, następujących dokumentów: tekst projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających wyłożeniu do publicznego wglądu wskazują, że organ sporządzający projekt planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

## **13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

W przedmiotowej zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Natomiast w obowiązującym planie miejscowym potrzeby te określono w § 5 zawierającym zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

#### **14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.**

Zaprojektowane rozwiązania zmiany planu są zgodne z oczekiwaniami inwestorów, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele budowlane.

Zaproponowane rozwiązania w obowiązującym planie, zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

#### **15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.**

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, zawarte są w ustaleniach obowiązującego planu, w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenia § 4), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (ustalenia § 8).

Obszar planu jest dostatecznie skomunikowany i nie będzie wymagał dodatkowych znaczących nakładów gminy. Skutki ekonomiczne projektowanej planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

### **III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zakopanego stanowiącą załącznik do Uchwały Nr XXXIX/591/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 06 października 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopanego, dokumenty planistyczne miasta Zakopanego z uwagi na upływ czasu oraz przepisów prawnych, wymagają stosownej aktualizacji. Niemniej jednak przedmiotowe dokumenty mogą funkcjonować w obrocie prawnym i służyć zamierzeniom inwestycyjnym oraz wydawaniu decyzji administracyjnych.

### **IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pod Regłami, opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów miasta i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.