

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIASTA ZAKOPANE
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego KOŚCIELISKA, SKIBÓWKI, KRZEPTÓWKI**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz Uchwałą Nr XIX/199/2025 Rady Miasta Zakopane z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego KOŚCIELISKA, SKIBÓWKI, KRZEPTÓWKI, Rada Miasta Zakopane uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego KOŚCIELISKA, SKIBÓWKI, KRZEPTÓWKI, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, przyjętego Uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r.

DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje tereny zlokalizowane w południowo-zachodniej części miasta Zakopane, o powierzchni około 103,38 ha, w granicach określonych na rysunku planu, tj.:

- 1) obszar ograniczony od zachodu i od południa granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pod Regłami” od os. Krzeptówki do ulicy Za Strugiem, wzdłuż ciągu ulicy Krzeptówki, Skibówki, Kościeliska;
- 2) obszar po wschodniej stronie ulicy Za Strugiem do granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Lipki”;
- 3) obszar położony na północ od ulicy Ks. Stolarczyka do ul. Kasprusie i na wschód od niej do ul. Kościeliskiej;
- 4) obszar zamknięty ulicą Kościeliską od południa i potokiem Młyniska od wschodu, do potoku Cicha Woda;
- 5) obszar położony na południe od obszaru ograniczonego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gubałówka I” i ul. Powstańców Śląskich, do granicy miasta i granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Krzeptówki” od zachodu.

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna zatytułowana „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego KOŚCIELISKA, SKIBÓWKI, KRZEPTÓWKI”, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, poza którą nie można sytuować, od strony najbliższej linii rozgraniczającej, budynków i budowli przykrytych dachem; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią: okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, tarasu, schodów, rampy, przypory, szachty okiennej, muru oporowego, zjazdu do garażu podziemnego oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 4) **przyszytchu** – należy przez to rozumieć element konstrukcji dachu, powodujący zmianę kąta nachylenia połaci dachu w strefie okapu, na długości nie większej niż 1/3 długości krokwi;
- 5) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć nieuciągliwe usługi, w szczególności z zakresu usług:
 - a) handlu,
 - b) rzemieślniczych,
 - c) turystyki,
 - d) gastronomii,
 - e) zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) nauki i edukacji,
 - g) sportu i rekreacji,
 - h) kultury i rozrywki,
 - i) bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - j) biurowych i administracyjnych;
- 8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia związane z:

- a) zaopatrzeniem w wodę,
- b) odprowadzeniem ścieków, wód opadowych i roztopowych,
- c) gospodarką odpadami,
- d) zaopatrzeniem w ciepło,
- e) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
- f) zaopatrzeniem w gaz,
- g) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów objętych planem

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 21MNW-U, 22MNW-U, 23MNW-U, 24MNW-U, 25MNW-U, 26MNW-U, 27MNW-U, 28MNW-U, 29MNW-U, 30MNW-U, 31MNW-U, 32MNW-U, 33MNW-U, 34MNW-U, 35MNW-U, 36MNW-U;**
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U;**
- 4) tereny usług edukacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UE, 2UE, 3UE;**
- 5) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK;**
- 6) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UR;**
- 7) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P, 2U-P;**
- 8) tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, 5KDG, 6KDG, 7KDG;**
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;**
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR;**
- 11) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KPP;**
- 12) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1I;**
- 13) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNR, 2RNR;**
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS;**
- 15) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN;**
- 16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP;**
- 17) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1CC.**

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, jej funkcji, gabarytów, geometrii dachu oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz dojazdów;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych o funkcjach mieszkaniowych, usługowych, handlowych, garażowych oraz gospodarczych, w tym obiektów typu kontenery, glamping, domy mobilne, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - b) blaszanych garaży i innych obiektów budowlanych wykonanych z blachy,
 - c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
 - d) parków rozrywki, wesołych miasteczek i lunaparków oraz komercyjnych obiektów, urządzeń i instalacji rozrywkowych w szczególności: powłok pneumatycznych, skoków bungee, karuzel, kolejek górskich, diabelskich młynów, beczek śmiechu, torów gokartowych, zjeżdżalni, huśtawek, trampolin, strzelnic, symulatorów ruchu, gabinetów luster oraz pałaców strachu,
 - e) lądowisk dla śmigłowców,
 - f) usług handlu wielkopowierzchniowego, biogazowni, składowisk odpadów, spalarni odpadów, zakładów unieszkodliwiania odpadów, punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie realizowanych w związku z organizowanymi ogólnodostępnymi imprezami, przy czym obiekty te mogą funkcjonować nie dłużej niż 3 dni przed i 3 dni po dniu zakończenia imprezy;
- 6) nakaz stosowania pokryć dachowych w formie drewnianych gontów w kolorze naturalnego drewna lub blach gonto-podobnych w kolorze grafitowym, czarnym lub ciemnego brązu;
- 7) nakaz stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych tj. drewna w kolorze naturalnym, okładzin kamiennych w postaci piaskowca w układzie warstwowym lub granitu w układzie „na dziko”, z zakazem stosowania otoczków oraz okładzin z tworzyw sztucznych;
- 8) dopuszczenie stosowania szklanych lub stalowych konstrukcji do wykończenia elewacji zewnętrznych budynków;
- 9) dopuszczenie stosowania betonu architektonicznego oraz tynkowanych powierzchni ścian w odcieniach bieli, jasnego beżu oraz popielatego;
- 10) zakaz stosowania na ścianach elewacji budynków okładzin z blach falistych i trapezowych oraz paneli z tworzyw sztucznych tzw. „siding”, szkła lustrzanego, okładzin z płytek elewacyjnych, kamienia otoczaka.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz drogowej,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **U-P**;

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- 3) ochronę pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 441 „Zbiornik Zakopane”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) nakaz zachowania istniejących potoków i cieków wodnych, utrzymania ich drożności oraz ciągłości funkcjonowania;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:
 - a) **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **UE, UK i UR** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) nakaz realizacji rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) ochronę konserwatorską obszarów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:
 - a) zabudowa wschodniej części ul. Kościeliskiej począwszy od Starego Cmentarza po zagrodę nr 78 włącznie (decyzja nr A-1118/M z dnia 29.05.1957 r.),
 - b) Stary Cmentarz „Na Pęksowym Brzyzku” wraz z murem, bramą, drzewami, pomnikami i grobowcami (decyzja nr A-1109/M z dnia 07.12.2031 r.);
- 3) ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) ochronę konserwatorską historycznego układu urbanistycznego części miasta Zakopane w granicach „Parku Kulturowego obszaru ulicy Krupówki”, utworzonego Uchwałą Nr XII/183/2015 Rady Miasta Zakopane z dnia 3 września 2015 r.;
- 5) dla obiektów wskazanych w pkt 1 oraz obszarów wskazanych w pkt 2:
 - a) nakaz zachowania zabytkowych obiektów oraz ich historycznego otoczenia, starodrzewia, historycznych obiektów towarzyszących, z możliwością wprowadzenia zmian, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac remontowo-budowlanych, modernizacyjnych, restauratorskich, konserwatorskich, a także prac związanych z przebudową, rozbudową oraz odbudową, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie wymiany, pielęgnacji oraz uzupełnienia istniejącego drzewostanu, z nakazem zastosowania gatunków rodzimych,

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- d) dopuszczenie wprowadzania nowych obiektów z zachowaniem wartości zabytkowego założenia ruralistycznego, z zachowaniem gabarytów, skali i układu,
 - e) dopuszczenie rozbiórki obiektów lub ich części, jedynie w przypadku całkowitego technicznego zużycia lub zniszczenia elementów konstrukcyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla obiektów wskazanych w pkt 3:
- a) dopuszczenie prowadzenia prac remontowo-budowlanych, modernizacyjnych, restauratorskich, konserwatorskich, a także prac związanych z przebudową, rozbudową oraz odbudową, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku remontów i przebudowy:
 - nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej i konstrukcji obiektu, wielkości oraz podziałów otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego i sposobu wykończenia obiektu,
 - dopuszczenie wymiany elementów konstrukcyjnych, pokrycia dachu, ścian i stolarki, z obowiązkiem dostosowania materiału, kolorystyki i faktury, formy wymienianych elementów obiektu do historycznych, a w przypadku zastosowania elementów drewnianych z obowiązkiem stosowania naturalnego koloru drewna,
 - dopuszczenie usuwania elementów wtórnych i odtwarzania elementów pierwotnych budynku,
 - c) w przypadku rozbudowy i nadbudowy:
 - nakaz kontynuacji i nawiązania do historycznych układów rzutu budynku tj. prostokątnego lub złożonego z prostokątów, przy zachowaniu zasad ich rozwoju, proporcji długości i szerokości traktu,
 - nakaz zachowania historycznych gabarytów w zakresie: wysokości kalenicy oraz kąta nachylenia dachu, a w przypadku dachów nieposiadających kalenicy – wysokości najwyższego punktu dachu, a także szerokości traktu, charakterystycznej formy architektonicznej i sposobu wykończenia, w tym detalu architektonicznego,
 - dopuszczenie niższej wysokości kalenicy części dobudowywanej budynku, jeżeli wynika to z proporcji rzutu i utrzymania kąta nachylenia dachu,
 - dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych nad przybudówkami,
 - dopuszczenie wymiany elementów konstrukcyjnych, pokrycia dachu, ścian i stolarki, z obowiązkiem dostosowania materiału, kolorystyki i faktury, formy wymienianych elementów obiektu do historycznych, a w przypadku zastosowania elementów drewnianych z obowiązkiem stosowania naturalnego koloru drewna,
 - w rozbudowywanych częściach budynków, nakaz zachowania wymiarów i podziałów istniejących historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - dopuszczenie wprowadzania nowych otwarć dachu, pod warunkiem zastosowania historycznie występujących form oraz zachowania historycznej zasady ich umiejscowienia,
 - dopuszczenie odtwarzania elementów pierwotnych budynku,

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- zakaz stosowania nowatorskich rozwiązań architektonicznych w postaci powierzchni wykonanych ze szkła oraz konstrukcji z metalu,
- d) w przypadku odbudowy:
 - nakaz odtworzenia obiektu w skali 1:1, w zakresie materiału, skali, proporcji, poszczególnych części budynku, formy architektonicznej, charakterystycznych elementów wykończenia i kolorystyki,
 - zakaz stosowania nowatorskich rozwiązań architektonicznych w postaci powierzchni wykonanych ze szkła oraz konstrukcji z metalu,
 - dopuszczenie rozbudowy historycznej bryły zgodnie z wytycznymi zawartymi w lit. c;
- 7) dla obszaru wskazanego w pkt 4:
 - a) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu i kompozycji urbanistycznej, w szczególności w zakresie rozplanowania ulic, ich przebiegu, przekroju, linii zabudowy, podziałów na działki budowlane,
 - b) nakaz stopniowej likwidacji obiektów dysharmonizujących z historyczną zabudową miejską, w szczególności tymczasowych obiektów usługowych i handlowych, tymczasowych i trwałych obiektów gospodarczych i garażowych zlokalizowanych od strony dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných i pieszych,
 - c) nakaz porządkowania zapleczy istniejącej zabudowy,
 - d) nakaz realizacji nowej zabudowy z zachowaniem specyficznych cech układu urbanistycznego miasta,
 - e) nakaz dostosowania gabarytów i cech architektonicznych noworealizowanej zabudowy do historycznej zabudowy sąsiedztwa,
 - f) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących z istniejącym zagospodarowaniem, w szczególności napowietrznych obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) nakaz ochrony i zachowania obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) następujące tereny przestrzeni publicznej:
 - a) tereny dróg głównych;
 - b) tereny dróg dojazdowych,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 2) nakaz stosowania spójnego charakteru oświetlenia oraz nawierzchni chodników na terenach dróg publicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) zachowanie granic oraz uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- a) terenu i obszaru górniczego „Zakopane” dla złoża wód termalnych,
 - b) terenu i obszaru górniczego „Szymbarkowa” dla złoża wód termalnych utworzonego koncesją nr 4/2009 wydaną przez Ministra Środowiska z dnia 04.03.2009 r.,
 - c) złoża wód termalnych „Zakopane” (nr 7958),
 - d) złoża wód termalnych „Szymbarkowa” (nr 11402);
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w granicach:
 - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia terenów zagrożenia ruchami masowymi ziemi, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki na terenach:
 - a) **MNW-U, MW**: 800 m²,
 - b) **U, UE, UK, UR, U-P**: 1200 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 115°.

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach:

- 1) **MNW-U**: 1000 m²;
- 2) **MW**: 1200 m²;
- 3) **U, UE, UK, UR, U-P**: 1200 m².

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 1 dla danego terenu w przypadku:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, uregulowania stanów prawnych oraz poszerzenia dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielania niezbędnych dojazdów i dojazdów, innych niż określone na rysunku planu.

3. W zakresie nowo wydzielanych dojazdów do działek ustala się minimalną szerokość: 4,5 m.

4. Dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych niebędących dojazdami ustala się minimalną szerokość: 1,5 m.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii), wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasami technologicznymi o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii), wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) w granicach pasów technologicznych wskazanych w pkt 1 zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek wykonania pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku przebudowy, zmiany parametrów, przeniesienia, wyłączenia z użytkowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, strefy kontrolowane oraz związane z nimi obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla terenów zlokalizowanych w strefach sanitarnych od cmentarza;
- 5) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150 m od jego granicy zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowań mieszkalnych,
 - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - c) studni, źródeł oraz strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 6) możliwość zmniejszenia odległości strefy sanitarnej wskazanej w pkt 5 do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada dostęp do sieci wodociągowej i wszystkie budynki korzystające z wody są podłączonej do tej sieci;
- 7) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej zgodnie z zapisami § 9.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego, w granicach planu oraz w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 2) nakaz realizacji stanowisk postojowych, wyłącznie w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz na której realizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem pkt 3, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej z zakresu usług:
 - edukacji – 1 stanowisko postojowe na każde 15 dzieci lub 15 uczniów,

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- kultu religijnego – 1 stanowisko na każde 10 możliwych uczestników zgromadzenia,
- kultury i rozrywki – 1 stanowisko postojowe na każde 100 możliwych uczestników zgromadzenia;
- c) dla pozostałej zabudowy usługowej lub lokalu usługowego realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla zabudowy produkcyjnej – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla terenu cmentarza czynnego – 5 stanowisk postojowych na 500 miejsc grzebalnych;
- f) dla terenu infrastruktury technicznej – 1 stanowisko postojowe;
- 3) dopuszczenie lokalizacji brakujących stanowisk postojowych dla terenu **ICC** na terenach sąsiednich, pod warunkiem, że inwestor posiada do tych terenów tytuł prawny;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 2;
- 6) dla zabudowy istniejącej w chwili uchwalenia niniejszego planu, w przypadku braku możliwości zapewnienia liczby miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami określonymi pkt 2:
 - a) dopuszczenie utrzymania dotychczasowej liczby stanowisk postojowych w przypadku przebudowy i remontu,
 - b) w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, dla części rozbudowywanej lub w przypadku zwiększenia ilości miejsc noclegowych, obowiązują wskaźniki ustalone w pkt 2;

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych oraz zbiorowych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem stosowania zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- deszczowej, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych w granicach terenu objętego inwestycją, służących ochronie stosunków gruntowo-wodnych,
 - d) zakaz dokonywania zmian naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości,
 - e) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązek lokalizacji urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
 - f) nakaz zachowania systemu rowów melioracyjnych na obszarze planu – w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody,
 - g) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 8) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
 - 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;
 - 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, z dopuszczeniem zaopatrzenia w ciepło z energii elektrycznej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

DZIAŁ II – PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług podstawowych realizowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków pomocniczych, wiat oraz parkingów terenowych,
 - c) obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej oraz placów gier i zabaw dla dzieci,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,9;
- 4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy:

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
 - 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,
 - c) dla obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej nie więcej niż 5,0 m,
 - d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie więcej niż 15,0 m;
 - 8) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 49° do 52°,
 - b) nakaz projektowania dachu z zachowaniem kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu jako równoległej do dłuższego boku budynku,
 - c) nakaz realizacji okapów dachu, o szerokości głównego okapu minimum 1,0 m i maksymalnej wysokości 7,0 m,
 - d) dopuszczenie realizacji otwarć dachowych w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” oraz otwarć pulpitowych, szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - e) zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy – obowiązuje minimalna odległość: 0,5 m od kalenicy, a także łączących się z koszem dachu,
 - f) zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitowych,
 - g) doświetlania drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych oraz okien połaciowych;
 - h) dopuszczenie zachowania dachów płaskich w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
 - 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 16. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 21MNW-U, 22MNW-U, 23MNW-U, 24MNW-U, 25MNW-U, 26MNW-U, 27MNW-U, 28MNW-U, 29MNW-U, 30MNW-U, 31MNW-U, 32MNW-U, 33MNW-U, 34MNW-U, 35MNW-U, 36MNW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat;

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek, wyłącznie w przypadku, gdy na sąsiedniej nieruchomości istnieje już budynek, usytuowany bezpośrednio przy granicy,
- c) kiosków ulicznych oraz pawilonów sprzedaży ulicznej na terenie **1MNW-U** oraz **2MNW-U**,
- d) obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej oraz placów gier i zabaw dla dzieci,
- e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;
- 4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 0,7;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dla budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych nie więcej niż 10,0 m,
 - c) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,
 - d) dla kiosków ulicznych oraz pawilonów sprzedaży ulicznej nie więcej niż 4,0 m,
 - e) dla obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej nie więcej niż 5,0 m,
 - f) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie więcej niż 15,0 m;
- 8) w zakresie geometrii dachów:
 - a) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 49° do 52°,
 - b) nakaz projektowania dachu z zachowaniem kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu jako równoległej do dłuższego boku budynku,
 - c) nakaz realizacji okapów dachu, o szerokości głównego okapu minimum 1,0 m i maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - d) dopuszczenie realizacji otwarć dachowych w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” oraz otwarć pulpitowych, szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - e) zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy – obowiązuje minimalna odległość: 0,5 m od kalenicy, a także łączących się z koszem dachu,
 - f) zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitowych,
 - g) doświetlania drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych oraz okien połaciowych;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 17. Na terenach usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U** ustala się:

- 1) lokalizacje budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej oraz placów gier i zabaw dla dzieci,

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6;
- 4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie więcej niż 11,0 m;
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,
 - c) dla obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej nie więcej niż 5,0 m,
 - d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie więcej niż 15,0 m;
- 8) w zakresie geometrii dachów:
 - a) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 49° do 52°,
 - b) nakaz projektowania dachu z zachowaniem kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu jako równoległej do dłuższego boku budynku,
 - c) nakaz realizacji okapów dachu, o szerokości głównego okapu minimum 1,0 m i maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - d) dopuszczenie realizacji otwarć dachowych w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” oraz otwarć pulpitowych, szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - e) zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy – obowiązuje minimalna odległość: 0,5 m od kalenicy, a także łączących się z koszem dachu,
 - f) zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitowych,
 - g) doświetlania drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych oraz okien połaciowych;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 18. Na terenach usług edukacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UE, 2UE, 3UE** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacje budynków usługowych w zakresie edukacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej oraz placów gier i zabaw dla dzieci,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług edukacji nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,
 - c) dla obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej nie więcej niż 5,0 m,
 - d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie więcej niż 15,0 m;
- 8) w zakresie geometrii dachów:
 - a) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 52°,
 - b) nakaz projektowania dachu z zachowaniem kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu jako równoległej do dłuższego boku budynku,
 - c) nakaz realizacji okapów dachu, o szerokości głównego okapu minimum 1,0 m i maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - d) dopuszczenie realizacji otwarć dachowych w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” oraz otwarć pulpitych, szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - e) zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy – obowiązuje minimalna odległość: 0,5 m od kalenicy, a także łączących się z koszem dachu,
 - f) zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitych,
 - g) doświetlania drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych oraz okien połaciowych;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 19. Na terenie usług kultury i rozrywki oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącego budynku usług kultury i rozrywki;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku usług kultury i rozrywki nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie więcej niż 15,0 m;
- 8) w zakresie geometrii dachów:
 - a) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 49° do 52°,
 - b) nakaz projektowania dachu z zachowaniem kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu jako równoległej do dłuższego boku budynku,
 - c) nakaz realizacji okapów dachu, o szerokości głównego okapu minimum 1,0 m i maksymalnej wysokości 4,0 m,

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- d) dopuszczenie realizacji otwarć dachowych w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” oraz otwarć pulpitowych, szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
- e) zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy – obowiązuje minimalna odległość: 0,5 m od kalenicy, a także łączących się z koszem dachu,
- f) zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitowych,
- g) doświetlania drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych oraz okien połaciowych;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez tereny sąsiednie.

§ 20. Na terenie usług kultu religijnego oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usług kultu religijnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług kultu religijnego nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie więcej niż 15,0 m;
- 7) w zakresie geometrii dachów:
 - a) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 49° do 52°,
 - b) nakaz projektowania dachu z zachowaniem kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu jako równoległej do dłuższego boku budynku,
 - c) nakaz realizacji okapów dachu, o szerokości głównego okapu minimum 1,0 m i maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - d) dopuszczenie realizacji otwarć dachowych w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” oraz otwarć pulpitowych, szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - e) zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy – obowiązuje minimalna odległość: 0,5 m od kalenicy, a także łączących się z koszem dachu,
 - f) zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitowych,
 - g) doświetlania drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych oraz okien połaciowych;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi

wewnętrzne.

§ 21. Na terenach usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P**, **2U-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych, baz, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług turystyki,
 - b) usług gastronomii,
 - c) usług zdrowia i pomocy społecznej
 - d) usług nauki i edukacji,
 - e) usług kultu religijnego;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;
- 5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie więcej niż 11,0 m,
 - b) dla budynków produkcyjnych nie więcej niż 15,0 m,
 - c) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 5,0 m,
 - d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie więcej niż 15,0 m;
- 9) w zakresie geometrii dachów:
 - a) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 49° do 52°,
 - b) nakaz projektowania dachu z zachowaniem kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu jako równoległej do dłuższego boku budynku,
 - c) nakaz realizacji okapów dachu, o szerokości głównego okapu minimum 1,0 m i maksymalnej wysokości 4,0 m,
 - d) dopuszczenie realizacji otwarć dachowych w formie „dymników”, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” oraz otwarć pulpitowych, szerokość jednego otwarcia dachowego, liczona w najszerszym jego miejscu tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów nie może przekroczyć $\frac{1}{4}$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - e) zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy – obowiązuje minimalna odległość: 0,5 m od kalenicy, a także łączących się z koszem dachu,
 - f) zakaz wykańczania blachą ścian bocznych otwarć pulpitowych,
 - g) doświetlania drugiej kondygnacji poddasza wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych oraz okien połaciowych,
 - h) dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

§ 22. Na terenach dróg głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, 5KDG, 6KDG, 7KDG** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy głównej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wiat autobusowych o maksymalnej wysokości 5,0 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15,0 m;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Na terenach dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowli wodnych oraz wiat autobusowych o maksymalnej wysokości 5,0 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15,0 m;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR** ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15,0 m;
 - b) budowli wodnych oraz wiat autobusowych o maksymalnej wysokości 5,0 m,
 - c) ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych, kładek oraz pomostów pieszych i pieszo-jezdnych;
- 3) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego – przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Na terenie komunikacji pieszej oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KPP** ustala się:

- 1) lokalizację ciągu pieszego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15,0 m,
 - b) budowli wodnych o maksymalnej wysokości 5,0 m,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Na terenie infrastruktury technicznej oznaczonym na rysunku planu symbolem **II** ustala się:

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- 1) lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie więcej niż 8,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 15,0 m;
- 6) stosowanie dowolnej geometrii dachów;
- 7) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 27. Na terenach gruntów ornych oraz upraw oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RNR, 2RNR** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego przeznaczenia rolniczego;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji budynków oraz wiat;
- 4) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 28. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych, w szczególności istniejących cieków i potoków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,
 - b) mostów, pomostów oraz kładek pieszych lub pieszko-rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków stanowiących elementy budowli wodnych, o których mowa w pkt 2.

§ 29. Na terenach zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych o maksymalnej wysokości 5,0 m,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 5) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, a także przez tereny sąsiednie.

§ 30. Na terenach zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) lokalizację parku, skweru lub zieleńca;

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ogólnodostępnych urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci, wiat oraz ścieżek i kładek pieszo-rowerowych,
 - b) budowli wodnych o maksymalnej wysokości 5,0 m,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej nie więcej niż 3,0 m,
 - b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie więcej niż 15,0 m;
- 6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 31. Na terenie cmentarza czynnego oznaczonym na rysunku planu symbolem **1CC** ustala się:

- 1) lokalizację zabytkowego cmentarza;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, a także przez tereny sąsiednie.

DZIAŁ III – PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów **MW, MNW-U, U, UE, UK, UR, U-P**: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

UZASADNIENIE

- 1) Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XIX/199/2025 Rady Miasta Zakopane z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kościeliska, Skibówki, Krzeptówki.
- 2) Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 103,38 ha.
- 3) Plan miejscowy sporządza się w celu umożliwienia realizacji nowych funkcji zabudowy oraz założeń urbanistycznych i inwestycyjnych wskazanych 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.
- 4) Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
- 5) Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, dnia 16 października 2025 r. ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kościeliska, Skibówki, Krzeptówki, z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.
- 6) Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
- 7) Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Krakowie oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zakopanem.
- 8) Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski zgłoszone przez osoby prywatne oraz instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 9) Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do dokumentu. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, linie zabudowy oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zakaz

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

- 10) Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
- 11) Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
 - a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.
- 12) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Zakopane, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar opracowania procedowany jest w ramach zadań bieżących związanych z dostosowaniem aktów prawa miejscowego do wymagań ustawowych. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.
- 13) Wprowadzenie nowych funkcji na niniejszym obszarze umożliwi realizację nowych inwestycji oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, co wpłynie pozytywnie na rozwój ekonomiczny miasta Zakopane. Realizacja nowych inwestycji spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, co będzie skutkowało wpływami do budżetu gminy. Nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, które mogłyby obciążyć budżet gminy.
- 14) Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Zakopane uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
- 15) Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Zakopane uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
- 16) Zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 27 sierpnia 2026 r. Burmistrz Miasta Zakopane ogłosił termin rozpoczęcia konsultacji

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

społecznych w związku z opracowywanym miejscowym planem (prasa lokalna, tablica ogłoszeń, strona aktualności oraz strona BIP).

- 17) Konsultacje społeczne do przedmiotowego projektu miejscowego planu odbyły się w terminie od dnia 28 września 2026 r. do dnia 30 października 2026 r. W ramach konsultacji społecznych: zbierano uwagi, zorganizowano spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. Wybrane formy konsultacji społecznych zostały podsumowane raportem zawierającym wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. W ustawowym terminie tj. do dnia 30 października 2026 r. do miejscowego planu zagospodarowania Kościeliska, Skibówki, Krzeptówki nie zgłoszono żadnych uwag/zgłoszono uwag.
- 18) Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miasta Zakopane projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kościeliska, Skibówki, Krzeptówki.
- 19) W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.