

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAKOPANE
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
urbanistycznego nazwanego: BACHLEDZKI WIERCH – Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 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 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/517/2022 Rady Miasta Zakopane z dnia 14 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: BACHLEDZKI WIERCH oraz Uchwałą Nr XV/153/2025 Rady Miasta Zakopane z dnia 29 maja 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: BACHLEDZKI WIERCH, Rada Miasta Zakopane stwierdza, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane (przyjętego uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r.) i uchwała co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Bachledzki Wierch, w granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej „planem”.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 4;
- 6) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 5.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można sytuować:
- a) budynku, biorąc pod uwagę jego konstrukcyjne elementy w tym ściany i słupy, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczone linie zabudowy maksymalnie o 1,5 m, schodów zewnętrznych, pochylni, balkonów, zadaszeń nad wejściami do budynków, tarasów ziemnych, ocieplenia ścian, gzymsów, okapów dachu, szachtów podokiennych oraz detali wystroju architektonicznego,
 - b) budowli za wyjątkiem:
 - budowli infrastruktury technicznej,
 - urządzeń budowlanych,
 - konstrukcji oporowych,
 - miejsc przeznaczonych do gromadzenia odpadów stałych;
- 3) kubaturze nadziemnej budynku – należy przez to rozumieć objętość przestrzeni utworzonej przez zewnętrzne powierzchnie elementów ograniczających, usytuowanych powyżej poziomu przylegającego do niej terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie, a na działkach budowlanych, dla których dopuszczono lokalizację budynków, dodatkowo stanowi nie mniej niż 55% powierzchni użytkowej wszystkich budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu lub sposób jego zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, przy czym na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
- a) powierzchnia gruntu utwardzonego związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego, nie może przekraczać 45% powierzchni gruntu utwardzonego,
 - b) powierzchnia użytkowa budynków w części związanej z ustalonym w planie przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 45% powierzchni użytkowej budynków, z zastrzeżeniem: o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej,
 - c) zagospodarowanie związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może stanowić samodzielnej funkcji na działce oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji zagospodarowania związanego z przeznaczeniem podstawowym, za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, których realizacja w ramach przeznaczenia uzupełniającego może nastąpić niezależnie od realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 6) przyszytuchu – 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;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony numerem i symbolem literowym terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wydzieleniu samodzielnych lokali – należy przez to rozumieć procedurę zgodną z ustawą o

własności lokali.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-UT;
- 2) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UT- US;
- 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 4) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku planu symbolem KPP;

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) granicy strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 5) obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio numerem i symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, nie będące ustaleniem planu – wymiarowanie.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego, ochrona przyrody, środowiska i krajobrazu

§ 8. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz sytuowania elektrowni wiatrowych, stałych pól kempingowych i karawaningowych, tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) nakaz stosowania w pokryciu dachu:
 - a) blachy łączonej na rąbek stojący lub blachy gontopodobnej w kolorach: grafitowym lub czarnym matowym lub
 - b) gontu;

3) nakaz stosowania na elewacjach budynków miejscowych materiałów typu: drewno, kamień (piaskowiec lub granit), z dopuszczeniem stosowania:

- a) tynku w kolorze białym lub odcieniach koloru jasnego szarego i beżowego,
- b) betonu architektonicznego w kolorach naturalnych,
- c) elementów stalowych w kolorach czarnym lub grafitowym,

z uwzględnieniem pkt. 4;

4) dopuszczenie stosowania materiałów typu: szkło przeźierne, stal, beton architektoniczny, stanowiących łącznie do 40 % powierzchni każdej elewacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

5) dla łączników o funkcji komunikacyjnej pomiędzy budynkami, o których mowa w § 25 uchwały, stosowanie materiałów typu: szkło przeźierne stanowiące łącznie do 70 % powierzchni każdej elewacji oraz stal i beton architektoniczny;

6) nakaz stosowania regionalnego lub nawiązującego do regionalnego wzornictwa i detalu architektonicznego;

7) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych, paneli z tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych, szkła lustrzanego, imitacji kamienia oraz kamienia otoczaka;

8) zastosowanie na elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów we wszystkich budynkach, w ramach jednej działki budowlanej, za wyjątkiem łączników o funkcji komunikacyjnej pomiędzy budynkami.

§ 9. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 7 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 10. W zakresie ochrony przyrody i środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych oraz dróg;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej z zastosowaniem gatunków rodzimych, charakterystycznych dla siedliska (m.in.: jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity);
- 5) dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu poprzez podniesienie lub obniżenie maksymalnie o 1,5 m, z uwzględnieniem pkt 7;
- 6) dopuszczenie budowy murów oporowych, jako zabezpieczenie przed osuwaniem się mas ziemnych, o maksymalnej wysokości 1,2 m ponad poziomem istniejącego terenu, od strony

odstokowej, z uwzględnieniem pkt 8;

- 7) dopuszczenie zmian, o których mowa w pkt 5, większe niż 1,5 m w ramach realizacji inwestycji celu publicznego oraz przy sytuowaniu na kondygnacjach podziemnych budynków: wjazdów do garażu i wejść do pomieszczeń technicznych;
- 8) dopuszczenie budowy murów oporowych, o których mowa w pkt 6, wyższych niż 1,2 m ponad poziomem istniejącego terenu, w ramach realizacji inwestycji celu publicznego oraz przy sytuowaniu na kondygnacjach podziemnych budynków: wjazdów do garażu i wejść do pomieszczeń technicznych.

§ 11. 1. Tereny 1UT-US, 2UT-US oraz 1KPP położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 441 Zbiornik Zakopane.

2. Na obszarze określonym w ust. 1 mają zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Tereny 1UT-US, 2UT-US oraz 1KPP położone są w granicach obszaru i terenu górniczego Zakopane.

2. Na obszarze określonym w ust. 1 mają zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych związanych z prawem geologicznym i górniczym.

§ 13. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN-UT, UT-US wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 2) UZ wskazuje się jako tereny domów opieki społecznej.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Ustala się granicę strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Dla terenów i obiektów objętych strefą, o której mowa w ust. 1, ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie bądź odtworzenie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania zabudowy;
- 2) dla nowych budynków nawiązanie do charakterystycznego dla regionu Podhala wyglądu architektonicznego budynków, przez co rozumie się zastosowanie charakterystycznych parametrów: geometrii dachu, pokrycia dachu, detalu i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z parametrami określonymi w § 24 uchwały.

§ 15. 1. Ustala się ochronę obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków - zagrody położone na ul. Wojdyły 5, 6, 10, oznaczonych na rysunku planu, poprzez:

- 1) zachowanie wyglądu architektonicznego budynków w zakresie wysokości, układu kalenicy,

geometrii dachu, detalu i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych;

2) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych, odtwarzających historyczny wygląd, typu: drewno, gont, kamień: piaskowiec, granit, z dopuszczeniem stosowania tynku, z nakazem stosowania regionalnego lub nawiązującego do regionalnego wzornictwa i detalu architektonicznego.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 1. W obrębie planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się, następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) dla terenów MN-UT na 600 m²,
- b) dla terenów UZ i UT-US - 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

- a) dla terenów MN-UT – 18 m,
- b) dla terenów UZ, UT-US - 20 m;

3) kąt położenia działki budowlanej względem pasa drogowego od 60° do 90°;

4) usytuowanie wydzielanych działek budowlanych krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, budowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz budowy nowych sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym.

3. Ustala się obsługę obecnego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 18. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

- b) realizację hydrantów przeciwpożarowych przy rozbudowie istniejących sieci oraz budowie nowych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) na terenach dróg oczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem § 8, pkt 1;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła, dopuszczenie zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie sytuowania masztów, wież i instalacji antenowych o maksymalnej wysokości 20,0 m.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się:

- 1) ul. Wojdyły znajdującą się poza obszarem objętym planem,
- 2) ul. W. i Z. Paryskich i ul. Podhalańską znajdujące się poza obszarem objętym planem.

§ 20. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, drogą krajową nr 47, poprzez ul. Wojdyły i ul. Pardałówka, znajdujące się poza obszarem objętym planem.

§ 21. Ustala się liczbę miejsc do parkowania wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca, w tym miejsca w garażu, na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, pkt 4, pkt 5 i pkt 6, jednak nie mniej niż 3 miejsca, w tym miejsca w garażu;
- 3) minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny do 40 m² powierzchni użytkowej usług turystyki, w tym miejsca w garażu;
- 4) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny powyżej 40 m² powierzchni użytkowej usług turystyki w tym miejsca w garażu;

- 5) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług sportu, jednak nie mniej niż 3 miejsca, w tym miejsca w garażu;
- 6) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej usług zdrowia i pomocy społecznej, jednak nie mniej niż 3 miejsca, w tym miejsca w garażu;
- 7) minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji 6 lub więcej miejsc do parkowania, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 22. Ustala się budowę:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
- dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- miejsc do parkowania,
- ścieżek rowerowych,

jako zagospodarowanie terenu towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 23. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących funkcji oraz parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, w linii zabudowy określonej na rysunku planu z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się dopuszczenie rozbudowy dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w przypadku budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych;
- 3) w ramach usług turystyki sytuowanie obiektów hotelarskich za wyjątkiem hoteli, moteli, kempingów, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, schronisk i pól biwakowych;
- 4) dopuszczenie sytuowania w budynku usług turystyki funkcji mieszkaniowej o maksymalnej powierzchni użytkowej 120 m²;
- 5) dla budynków usługowych dopuszczenie wydzielenia maksymalnie 2 samodzielnych lokali;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 30%,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,6,
 - f) maksymalną intensywność zabudowy na 0,8,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 600 m²;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, o której mowa w pkt 1:
- a) zabudowę w formie budynków wolnostojących,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym:
 - dla budynków o 2 kondygnacjach nadziemnych, druga kondygnacja jako poddasze użytkowe, usytuowana całkowicie w kubaturze dachu,
 - dla budynków o 3 kondygnacjach nadziemnych, druga oraz trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe, usytuowane całkowicie w kubaturze dachu,
 - c) budynki o maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) dla kondygnacji podziemnej, zagłębionej poniżej poziomu terenu co najmniej w całej jej wysokości w świetle, za wyjątkiem lokalizacji wjazdu do garażu i wejścia do pomieszczeń technicznych, powierzchnię zabudowy maksymalnie na 150 % powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) wysokość zabudowy dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych do 11,0 m,
 - f) wysokość zabudowy dla budynków usług turystyki do 13,0 m,
 - g) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 54°, dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu, z dopuszczeniem przyszytchów,
 - h) zakaz przesuwania, w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
 - i) dachy z okapami - minimalna szerokość okapu 0,8 m,
 - j) maksymalna wysokość okapu dachu na 4,5 m, mierzona od średniego poziomu terenu,
 - k) dopuszczenie otwarć dachowych o następujących parametrach:
 - szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/3 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana,
 - łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - odległość, mierzona w pionie, od kalenicy minimum 0,5 m,
 - zakaz realizacji otwarć dachowych łączących się z koszem dachu,
 - doświetlenie trzeciej kondygnacji nadziemnej, poprzez okna w ścianach szczytowych i okna połaciowe,
 - l) rzuty budynków oparte na prostokącie lub jego wielokrotności, o proporcjach boków 1: co najmniej 1,5,
 - m) maksymalną długość elewacji budynku na 15,0 m,
 - n) maksymalną kubaturę nadziemną budynku:

- budynku mieszkaniowego jednorodzinnego na 1300 m³,
- budynku usług turystyki na 1700 m³;

8) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, o której mowa w pkt 2:

- a) zabudowę w formie budynków wolnostojących,
- b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe, usytuowana całkowicie w kubaturze dachu,
- c) budynki o maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej,
- d) dla kondygnacji podziemnej, zagłębionej poniżej poziomu terenu co najmniej w całej jej wysokości w świetle, za wyjątkiem lokalizacji wjazdu do garażu i wejścia do pomieszczeń technicznych, powierzchnię zabudowy maksymalnie na 150 % powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- e) wysokość zabudowy do 8,0 m,
- f) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 51°, dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu, z dopuszczeniem przyszytchów,
- g) zakaz przesuwania, w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
- h) dachy z okapami - minimalna szerokość okapu 0,8 m,
- i) maksymalna wysokość okapu dachu na 3,5 m, mierzona od średniego poziomu terenu,
- j) dopuszczenie otwarć dachowych o następujących parametrach:
 - szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/3 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana,
 - łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - odległość, mierzona w pionie, od kalenicy minimum 0,5 m,
 - zakaz realizacji otwarć dachowych łączących się z koszem dachu;
 - doświetlenie poprzez okna w ścianach szczytowych i okna połaciowe,
- k) rzuty budynków oparte na prostokącie lub jego wielokrotności, o proporcjach boków 1: co najmniej 1,5,
- l) maksymalną długość elewacji budynku na 12,0 m,
- m) maksymalną kubaturę nadziemną budynku na 800 m³;

9) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe, usytuowana całkowicie w kubaturze dachu,
- b) wysokość zabudowy do 7,0 m,
- c) dopuszczenie dobudowania do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- d) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 47° do 51°, dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, z dopuszczeniem przyszytchów,
- e) dopuszczenie dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 47° do 51°, w przypadku dobudowania budynku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- f) zakaz przesuwania w pionie oraz w poziomie głównych połaci dachowych o wspólnej

- kalenicy, względem siebie,
- g) dla budynków wolnostojących, dachy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych,
- h) zakaz stosowania otwarć dachowych, za wyjątkiem okien połaciowych,
- 10) dopuszczenie sytuowania wiat i altan wyłącznie w konstrukcji drewnianej o maksymalnej wysokości 3,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ulicę Wojdyły oraz poprzez drogi i dojazdy usytuowane poza granicami obszaru objętego planem.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-US i 2UT-US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii;
- 3) w ramach usług turystyki sytuowanie budynków pensjonatowych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 30%,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,2,
 - f) maksymalną intensywność zabudowy na 1,5,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1000 m²;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków usług turystyki:
 - a) zabudowę w formie budynków wolnostojących,
 - b) budynki do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym minimum dwie kondygnacje jako poddasze użytkowe, usytuowane całkowicie w kubaturze dachu,
 - c) budynki o maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) dla kondygnacji podziemnej, zagłębionej poniżej poziomu terenu co najmniej w całej jej wysokości w świetle, za wyjątkiem lokalizacji wjazdu do garażu i wejścia do pomieszczeń technicznych, powierzchnię zabudowy maksymalnie na 150 % powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) wysokość zabudowy do 16,0 m,
 - f) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 54°, dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu, z dopuszczeniem przyszytów,
 - g) zakaz przesuwania, w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
 - h) dachy z okapami - minimalna szerokość okapu 0,8 m,
 - i) maksymalna wysokość okapu dachu na 6,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu,
 - j) dopuszczenie otwarć dachowych o następujących parametrach:
 - szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/3 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana,

- łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć $1/2$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - odległość, mierzona w pionie, od kalenicy minimum 0,5 m,
 - zakaz realizacji otwarć dachowych łączących się z koszem dachu,
 - doświetlenie ostatniej kondygnacji nadziemnej, poprzez okna w ścianach szczytowych i okna połaciowe,
- k) dopuszczenie sytuowania naziemnych łączników o funkcji komunikacyjnej pomiędzy budynkami, o szerokości do 3,5 m oraz wysokości do 3,5 m;
- l) rzuty budynków oparte na prostokącie lub jego wielokrotności, o proporcjach boków 1: co najmniej 1,5,
- m) maksymalną kubaturę nadziemną budynku na 3500 m³;
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków usług sportu i rekreacji:
- a) zabudowę w formie budynków wolnostojących,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe,
 - c) budynki o maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) dla kondygnacji podziemnej, zagłębionej poniżej poziomu terenu co najmniej w całej jej wysokości w świetle, za wyjątkiem lokalizacji wjazdu do garażu i wejścia do pomieszczeń technicznych, powierzchnię zabudowy maksymalnie na 150 % powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - f) dachy:
 - dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 51°, dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu, z dopuszczeniem przyszytchów, bądź
 - krzywiznowe,
 - g) zakaz przesuwania, w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
 - h) dopuszczenie otwarć dachowych o następujących parametrach:
 - szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć $1/3$ długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana,
 - łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć $1/2$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - odległość, mierzona w pionie, od kalenicy minimum 0,5 m,
 - zakaz realizacji otwarć dachowych łączących się z koszem dachu;
 - doświetlenie poprzez okna w ścianach szczytowych i okna połaciowe,
 - i) dopuszczenie sytuowania łączników o funkcji komunikacyjnej pomiędzy budynkami, o szerokości do 3,5 m oraz wysokości do 3,5 m;
- 7) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków usług handlu, usług rzemieślniczych i usług gastronomii:
- a) zabudowę w formie budynków wolnostojących,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe,

- usytuowana całkowicie w kubaturze dachu,
- c) budynki o maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) dla kondygnacji podziemnej, zagłębionej poniżej poziomu terenu co najmniej w całej jej wysokości w świetle, za wyjątkiem lokalizacji wjazdu do garażu i wejścia do pomieszczeń technicznych, powierzchnię zabudowy maksymalnie na 150 % powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) wysokość zabudowy do 8,0 m,
 - f) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 51°, dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu, z dopuszczeniem przyszytchów,
 - g) zakaz przesuwania, w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
 - h) dachy z okapami - minimalna szerokość okapu 0,8 m,
 - i) maksymalna wysokość okapu dachu na 3,5 m, mierzona od średniego poziomu terenu,
 - j) dopuszczenie otwarć dachowych o następujących parametrach:
 - szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/3 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana,
 - łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - odległość, mierzona w pionie, od kalenicy minimum 0,5 m,
 - zakaz realizacji otwarć dachowych łączących się z koszem dachu;
 - doświetlenie poprzez okna w ścianach szczytowych i okna połaciowe,
 - k) rzuty budynków oparte na prostokącie lub jego wielokrotności, o proporcjach boków 1: co najmniej 1,5,
 - l) maksymalną długość elewacji budynku na 12,0 m,
 - m) maksymalną kubaturę nadziemną budynku na 800 m³;
- 8) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe, usytuowana całkowicie w kubaturze dachu,
 - b) wysokość zabudowy do 7,0 m,
 - c) dopuszczenie dobudowania do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 47° do 51°, dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, z dopuszczeniem przyszytchów,
 - e) dopuszczenie dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 47° do 51°, w przypadku dobudowania budynku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - f) zakaz przesuwania w pionie oraz w poziomie głównych połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
 - g) dla budynków wolnostojących, dachy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych,
 - h) zakaz stosowania otwarć dachowych, za wyjątkiem okien połaciowych;
- 9) dopuszczenie sytuowania wiat i altan wyłącznie w konstrukcji drewnianej o maksymalnej

wysokości 3,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ulicę W. i Z. Paryskich i ul. Podhalańską oraz poprzez drogi i dojazdy usytuowane poza granicami obszaru objętego planem.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 30%,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,7,
 - f) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków usług zdrowia i pomocy społecznej:
 - a) zabudowę w formie budynków wolnostojących,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym minimum dwie kondygnacje jako poddasze użytkowe, usytuowane całkowicie w kubaturze dachu,
 - c) budynki o maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) dla kondygnacji podziemnej, zagłębionej poniżej poziomu terenu co najmniej w całej jej wysokości w świetle, za wyjątkiem lokalizacji wjazdu do garażu i wejścia do pomieszczeń technicznych, powierzchnię zabudowy maksymalnie na 150 % powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - f) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 54°, dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu, z dopuszczeniem przyszytów,
 - g) zakaz przesuwania, w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
 - h) dachy z okapami - minimalna szerokość okapu 0,8 m,
 - i) maksymalna wysokość okapu dachu na 4,5 m, mierzona od średniego poziomu terenu,
 - j) dopuszczenie otwarć dachowych o następujących parametrach:
 - szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/3 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana,
 - łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - odległość, mierzona w pionie, od kalenicy minimum 0,5 m,
 - zakaz realizacji otwarć dachowych łączących się z koszem dachu,
 - doświetlenie trzeciej kondygnacji nadziemnej, poprzez okna w ścianach szczytowych i okna połaciowe,

- k) rzuty budynków oparte na prostokącie lub jego wielokrotności, o proporcjach boków 1: co najmniej 1,5,
- l) maksymalną długość elewacji budynku na 20,0 m,
- m) maksymalną kubaturę nadziemną budynku na 3000 m³;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków usług handlu, usług rzemieślniczych i usług gastronomii:
- a) zabudowę w formie budynków wolnostojących,
 - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe, usytuowana całkowicie w kubaturze dachu,
 - c) budynki o maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) dla kondygnacji podziemnej, zagłębionej poniżej poziomu terenu co najmniej w całej jej wysokości w świetle, za wyjątkiem lokalizacji wjazdu do garażu i wejścia do pomieszczeń technicznych, powierzchnię zabudowy maksymalnie na 150 % powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) wysokość zabudowy do 8,0 m,
 - f) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 51°, dwuspadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu, z dopuszczeniem przyszytchów,
 - g) zakaz przesuwania, w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
 - h) dachy z okapami - minimalna szerokość okapu 0,8 m,
 - i) maksymalna wysokość okapu dachu na 3,5 m, mierzona od średniego poziomu terenu,
 - j) dopuszczenie otwarć dachowych o następujących parametrach:
 - szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów), nie może przekroczyć 1/3 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana,
 - łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - odległość, mierzona w pionie, od kalenicy minimum 0,5 m,
 - zakaz realizacji otwarć dachowych łączących się z koszem dachu;
 - doświetlenie poprzez okna w ścianach szczytowych i okna połaciowe,
 - k) rzuty budynków oparte na prostokącie lub jego wielokrotności, o proporcjach boków 1: co najmniej 1,5,
 - l) maksymalną długość elewacji budynku na 12,0 m,
 - m) maksymalną kubaturę nadziemną budynku na 800 m³;
- 6) zakaz sytuowania garaży nadziemnych;
- 7) dopuszczenie sytuowania wiat i altan wyłącznie w konstrukcji drewnianej o maksymalnej wysokości 3,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ulicę Wojdyły oraz poprzez drogi i dojazdy usytuowane poza granicami obszaru objętego planem.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KPP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,6 m do 2,7 m.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 28. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 30 %.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

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