

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAKOPANE
z dnia

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

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) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) 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 3;
- 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) 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;

- 2) przyszytuchu – należy przez to rozumieć element konstrukcji dachu powodujący zmianę kąta nachylenia połączy dachu, w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości krokwi;
- 3) 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.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem IE.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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) 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 ładu przestrzennego, ochrona przyrody, środowiska i krajobrazu

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz sytuowania elektrowni wiatrowych, stałych pól kempingowych i karawaningowych, tymczasowych obiektów budowlanych;

2) dla terenu 1MW nakaz stosowania:

a) w pokryciu dachu:

- blachy łączonej na rąbek stojący lub blachy gontopodobnej w kolorach: grafitowym, czarnym matowym lub brązowym lub

- gontu,

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

- tynku w kolorze białym lub odcieniach koloru jasnego szarego i beżowego,

- betonu architektonicznego w kolorach naturalnych,

- elementów stalowych w kolorach czarnym lub grafitowym,

z uwzględnieniem pkt 4;

3) dla terenu 2MW nakaz stosowania:

a) w pokryciu dachu:

- blachy łączonej na rąbek stojący lub blachy gontopodobnej w kolorach: grafitowym lub czarnym matowym lub

- gontu,

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

- tynku w kolorze białym lub odcieniach koloru jasnego szarego,

- betonu architektonicznego w kolorach naturalnych,

- 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;

5) nakaz stosowania regionalnego lub nawiązującego do regionalnego wzornictwa i detalu architektonicznego,

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

7) zastosowanie na elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów we wszystkich budynkach, w ramach jednej działki budowlanej.

§ 9. 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.

§ 10. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 441 Zbiornik Zakopane;
- 2) obszaru i terenu górniczego Zakopane.

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

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

§ 11. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone symbolem:

- 1) MW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 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 - 1000 m²;

- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 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 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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.

§ 14. 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 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się ul. Salwatoriańską znajdującą się poza obszarem objętym planem.

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

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

- 1) minimum 1 miejsce, w tym miejsca w garażu, na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) 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 6

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

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

2. Ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW, 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) budowę:

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

jako zagospodarowanie terenu towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją, jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji;

- 3) dla terenu 1MW następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 36%,
- d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
- e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,4,
- f) maksymalną intensywność zabudowy na 1,7;

- 4) dla terenu 2MW następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 35%,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
 - e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,2;
 - f) maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkaniowych:
- a) dla terenu 1MW budynki do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym minimum dwie kondygnacje jako poddasze użytkowe, usytuowane całkowicie w kubaturze dachu,
 - b) dla terenu 2MW budynki do 4 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) dla terenu 1MW wysokość zabudowy do 17,0 m,
 - f) dla terenu 2MW wysokość zabudowy do 14,0 m,
 - g) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 45° do 54°, dwuspadowe, wielospadowe lub dwuspadowe z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu, z dopuszczeniem przyszytchów,
 - h) zakaz stosowania dachów namiotowych,
 - i) zakaz przesuwania, w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy, względem siebie,
 - j) dachy z okapami - minimalna szerokość okapu 0,8 m,
 - k) maksymalna wysokość okapu dachu na 6,0 m, mierzona od średniego poziomu terenu,
- 6) obsługę komunikacyjną poprzez ulicę W. i Z. Paryskich i ul. Salwatoriańską, znajdujące się poza obszarem objętym planem.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budowę:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
 - dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
 - miejsc do parkowania,jako zagospodarowanie terenu towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją, jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;

5) obsługę komunikacyjną poprzez ulicę Salwatoriańską, znajdujące się poza obszarem objętym planem.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 1IE ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektroenergetyki;
- 2) utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejącej stacji transformatorowej;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez ulicę Salwatoriańską, znajdującą się poza obszarem objętym planem.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

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