



DNT-I.5150.8.2026.GN

Nowy Targ,
22.01.2026r.

Burmistrz Miasta Zakopane
ul. Kościuszki 13
34-500 Zakopane

Dot.: Wnioski w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 585/1, 585/2 obręb 8 Zakopanem

W odpowiedzi na pismo Z up. Burmistrza Miasta Zakopane Kierownika Biura Planowania Przestrzennego Pani mgr inż. arch. Martę Gratkowską znak: BPP.6721.1.2025 z dnia 21.01.2026 r. (data wpływu 21.01.2026 r.), dotyczącego wniosków w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 585/1, 585/2 obręb 8 Zakopanem

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie, Delegatura w Nowym Targu działając zgodnie z art. 17 i art. 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), oraz art. 18 i art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292) składa następujące wnioski:

- I. W ustaleniach planu miejscowego należy zapewnić ochronę zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz zachowanie spójności w zakresie skali, formy i gabarytów zabudowy istniejącej i projektowanej;
- II. W planie miejscowym (część tekstowa i rysunkowa) należy przedstawić obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także inne obiekty o cechach zabytkowych, w tym cmentarze zabytkowe, znajdujące się w granicach MPZP,
- III. W zakresie zasad ochrony zabytków obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Jeżeli na obszarze objętym planem, występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, Zabytków, ochrona polega na zachowaniu substancji zabytku, skali i formy architektonicznej, detalu architektonicznego i wykończenia materiałowego oraz historycznego otoczenia,
 - 2) Ustala się następujące zasady ochrony obiektów i obszarów zabytkowych, o których mowa w pkt 1):
 - a) dopuszcza się prace remontowo - budowlane, modernizacyjne, restauratorskie, konserwatorskie, a także przebudowę, rozbudowę, odbudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz rozbiórkę obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obowiązek zachowania historycznego otoczenia zabytkowego obiektu, starodrzewia, historycznych obiektów towarzyszących, z możliwością wprowadzania zmian w otoczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wymianę, pielęgnację i uzupełnianie drzewostanu występującego w otoczeniu zabytkowego obiektu, z zachowaniem lokalizacji oraz gatunku,
 - d) dopuszcza się uzupełnianie historycznego układu zabudowy i wprowadzanie nowych obiektów, z zachowaniem wartości zabytkowego założenia ruralistycznego,
 - e) dopuszcza się rozbiórkę obiektów jedynie z powodu całkowitego technicznego zużycia lub zniszczenia elementów konstrukcyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 3) Jeżeli na obszarze objętym planem, występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, ustala się następujące zasady ochrony obiektów zabytkowych, w zakresie utrzymania historycznej substancji zabytku, skali i formy architektonicznej oraz detalu architektonicznego i wykończenia materiałowego:
- a) dopuszcza się prace remontowo - budowlane, modernizacyjne, restauratorskie, konserwatorskie, a także przebudowę, rozbudowę - za wyjątkiem nadbudowy, odbudowę, zmianę sposobu użytkowania i rozbiórkę obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku remontów:
 - obowiązuje zachowanie historycznej formy architektonicznej i konstrukcji obiektu, wielkości oraz podziałów otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego i sposobu wykończenia obiektu,
 - dopuszcza się wymianę zużytych 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,
 - dopuszcza się zmiany polegające na usuwaniu elementów wtórnych i odtwarzaniu elementów pierwotnych budynku,
 - c) w przypadku rozbudowy i przebudowy:
 - obowiązuje kontynuacja i nawiązywanie do występujących historycznych układów rzutu budynku - prostokątnego bądź złożonego z prostokątów, przy zachowaniu zasady ich rozwoju, proporcji długości i szerokości traktu,
 - obowiązuje zachowanie historycznych gabarytów obiektu 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 budynku, w tym jego detalu architektonicznego,
 - w przypadku rozbudowy budynków mieszkalnych opartych na rzucie kwadratu, obowiązuje zasada mniejszej szerokości rozbudowywanej części budynku niż zasadnicza bryła budynku,
 - dopuszcza się niższą wysokość kalenicy części dobudowywanej budynku, jeżeli wynika to z proporcji rzutu i utrzymania kąta nachylenia dachu,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych nad przybudówkami,
 - dopuszcza się wymianę zużytych elementów konstrukcyjnych, pokrycia dachu, ścian i stolarki, z obowiązkiem dostosowania materiału, kolorystyki i faktury, formy wymienianych zewnętrznych elementów obiektu do historycznych, a w przypadku zastosowania elementów drewnianych - z obowiązkiem stosowania naturalnego koloru drewna,
 - w rozbudowywanych częściach budynków, otwory okienne i drzwiowe winny zachowywać wymiary i podziały istniejących historycznych otworów lub stanowić ich wielokrotność z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań nowatorskich,
 - dopuszcza się wprowadzanie nowych otwarć dachu budynku, pod warunkiem zastosowania historycznie występujących form oraz zachowania historycznej zasady ich umiejscowienia,
 - dopuszcza się zmiany polegające na usuwaniu elementów wtórnych i odtwarzaniu elementów pierwotnych budynku,
 - nie dopuszcza się nowatorskich rozwiązań architektonicznych w postaci zastosowanie powierzchni ze szkła oraz konstrukcji z metalu i nowoczesnych technologii,
 - d) w przypadku odbudowy:



- obowiązuje odtworzenie obiektu 1:1, w zakresie materiału, skali, proporcji, poszczególnych części budynku, formy architektonicznej, charakterystycznych elementów jego wykończenia i kolorystyki,
- nie dopuszcza się nowatorskich rozwiązań architektonicznych w postaci zastosowanie powierzchni ze szkła oraz konstrukcji z metalu i nowoczesnych technologii,
- dopuszcza się zmianę lokalizacji i usytuowania obiektu, przy zachowaniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- dopuszcza się rozbudowę historycznej bryły budynku, na zasadach określonych w lit. c);

4) Jeżeli na obszarze objętym planem, występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, należy posiadać karty adresowe tych obiektów oraz zarządzenie wójta o włączeniu tych obiektów do gminnej ewidencji zabytków.

IV. W zakresie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Ustalenia dla nowej zabudowy w zakresie jej wielkości, formy architektonicznej i detalu, powinny nawiązywać do charakterystycznej zabudowy miejscowości;
- 2) ustala się obowiązek dostosowania architektury projektowanego budynku do lokalnej tradycji budowlanej i architektonicznej oraz obowiązek stosowania miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu architektonicznego,
- 3) wszystkie obiekty zlokalizowane na jednej działce budowlanej powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów,
- 4) zaleca się wprowadzenia detali architektonicznych typowych dla budownictwa regionalnego,
- 5) ustala się sposób kształtowania głównej bryły projektowanego budynku: na rzucie prostokątnym lub złożonym z prostokątów stykających się pod kątem prostym (z wykluczeniem form okrągłych i wielokątnych),
- 6) Na obszarze objętym opracowaniem nie powinno się lokalizować obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji uciążliwych,
- 7) Ograniczenie wysokości nowej zabudowy w stosunku do istniejącej, aby nie projektować obiektów przeskalowanych co może wprowadzić dysharmonię:

Liczba kondygnacji:

- dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej i usługowej- liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ogranicza się do dwóch, przy czym kondygnacja druga dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu,
- dla zabudowy gospodarczej- jedna kondygnacja nadziemna,

Wysokość budynków:

- zabudowa mieszkaniowa do 9m,
- zabudowa pensjonatowa i usługowa do 10m,
- zabudowa gospodarcza i garaże do 7m,

Określoną wyżej wysokość należy interpretować zgodnie z § 6 [Wysokość budynku] rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 2285)

Szerokość elewacji budynków:

- zabudowa mieszkaniowa do 15m,
- zabudowa pensjonatowa i usługowa do 20m,

- 8) Dach; projektowany jako dwuspadowy o nachyleniu w granicach 40°-55° z kalenicą szczytową równoległą do dłuższej krawędzi rzutu budynku, z możliwością otworzyć dachowych w formie



- trójkątów,
- 9) W odniesieniu do pokrycia dachu projektowanych budynków oraz wiat, ustala się zastosowanie pokrycia gontem naturalnym, blachą gonto-podobną, trapezową, płaską, w kolorystyce czarnej, grafitowej, w odcieniach ciemnego brązu,
 - 10) W zakresie materiałów wykończeniowych elewacji budynku, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów miejscowych: drewna w kolorze naturalnym lub okładziny kamiennej w postaci piaskowca w układzie warstwowym lub granitu w układzie „na dziko” z zakazem stosowania „otoczaków”, okładzin z tworzyw sztucznych oraz z dopuszczeniem stosowania betonu architektonicznego oraz tynkowanych powierzchni ścian, kolorystyka elewacji jasna, odcienie bieli, kremu, beżu,
 - 11) W zakresie sposobu wykańczania elewacji budynków elementami drewnianymi, należy stosować rozwiązania regionalnej architektury w postaci: szalowania szczytów oraz stosowania drewnianego detalu;
 - 12) Ustala się obowiązek stosowania barw w gamie kolorów naturalnego drewna oraz bieli i popieli, z zakazem stosowania kolorystyki ścian elewacji budynków przy użyciu następujących kolorów: fioletowego, niebieskiego, zielonego, pomarańczowego, czerwonego oraz ich odcieni, a także intensywnego żółtego; kolorystyki agresywnej, uciążliwej, przytłaczającej, w jaskrawych odcieniach,
 - 13) W zakresie stolarki okiennej i drzwiowej ustala się nawiązanie do form prostokąta w układzie pionowym względem dłuższego boku, lub na zasadzie powielenia prostokątów,
 - 14) Ustalenia dla nowej zabudowy sąsiadującej z obiektami wpisanymi do rejestru, muszą uwzględniać nadrzędność ochrony tego obiektu, o ile takowe znajdują się w granicach zmiany MPZP
 - 15) Ustalenia dla nowej zabudowy sąsiadującej z obiektami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków nie mogą doprowadzić do wzajemnej dysharmonii w obrębie ich bezpośredniego oddziaływania,
 - 16) Wokół zespołów obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy wprowadzić w granicach sąsiednich działek strefy ochrony konserwatorskiej,
 - 17) Należy przyjąć zasadę ochrony wartości krajobrazowych (np. ekspozycja widokowa) i wartości przyrodniczych (np. istniejąca zieleń wysoka) w miejscach lokalizacji poszczególnych inwestycji, w tym zakaz zabudowy na osiach widokowych i dominantach ekspozycyjnych,
 - 18) W sporządzanym planie miejscowym należy uwzględnić ustalenia Gminnego Programu Opieki Nad Zabytkami dla terenu objętego planem miejscowym,
 - 19) W sporządzanym planie miejscowym należy uwzględnić udokumentowane stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ich ochrony konserwatorskiej określonej w karcie AZP, znajdujące się w granicach MPZP.

z up. Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

mgr inż. Anna Piwowarczyk - p.o. Kierownik Delegatury w Nowym Targu

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Urząd Miasta Zakopane, ul. Kościuszki, 34-500 Zakopane. /e-DOR/,
2. A/a.