

Projekt

z dnia 12 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAKOPANE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego
nazwanego: CHŁABÓWKA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) 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), w związku z uchwałą Nr XXXVII/498/2022 Rady Miasta Zakopane z dnia 7 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: CHŁABÓWKA, 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 uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka, w granicach określonych na rysunku planu, zwaną 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) 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 budować:
 - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, 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 oraz detali wystroju architektonicznego,
 - b) budowli, za wyjątkiem:
 - budowli infrastruktury technicznej,
 - urządzeń budowlanych,
 - miejsc przeznaczonych do gromadzenia odpadów stałych;

- 2) przyszytychu – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla regionu Podhala załamanie połaci dachu i zmianę kąta jej nachylenia w strefie okapu, na długości krokwi nie większej niż 1/3;
- 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) wydzieleniu samodzielnych lokali – należy przez to rozumieć procedurę zgodną z ustawą o własności lokali.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) teren usług turystyki lub usług nauki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT-UN;
- 2) teren łąk i pastwisk, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RNL;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR.

§ 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 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) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio numerem i symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) granice Tatrzańskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 PLC120001 Tatry;
- 2) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 3) wymiarowanie.

Rozdział 2.

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

§ 8. Ustala się zakaz sytuowania:

- 1) elektrowni wiatrowych;
- 2) stałych pól kempingowych i karawaningowych;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) obiektów glampingowych;
- 5) mobilnych domów;
- 6) obiektów kontenerowych.

§ 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) dla terenów 1KDD, 1KR, 2KR: wyposażenie zrzutów wód opadowych na wylotach w separatory związków ropopochodnych;
- 4) 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej z zastosowaniem gatunków rodzimych, charakterystycznych dla siedliska (m.in.: jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity).

§ 10. 1. Obszar objęty planem położony jest 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.

§ 11. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszarów i terenów górniczych Zakopane.

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

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 PLC120001 Tatry.

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

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

4. Na obszarach określonych w ust. 1 i ust. 2 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

§ 14. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem 1UT-UN wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15. 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 § 23 uchwały.

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 dla terenu 1UT-UN na 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla terenu 1UT-UN na 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, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz rozbudowy istniejących sieci i przyłączy oraz budowy nowych sieci i przyłączy infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym.

3. Ustala się obsługę budynków 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 bądź odprowadzanie powierzchniowe, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) na terenach dróg i parkingów 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: zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub 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:
 - a) dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych,

- b) dopuszczenie sytuowania masztów, wież i instalacji antenowych, o maksymalnej wysokości 20 m.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się drogę dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD.

§ 20. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez drogę dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD oraz ul. Jaszczurówka, znajdującą się poza obszarem objętym planem.

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

- 1) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca, w tym miejsca w garażu;
- 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 7.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

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

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, z zachowaniem istniejącej funkcji, w obrębie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w § 23 uchwały.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-UN ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług turystyki lub usług nauki;
- 2) iż budowa:
 - 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, stanowi zagospodarowanie terenu towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją, jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji;
- 3) w ramach usług turystyki - sytuowanie obiektów hotelarskich, za wyjątkiem pól biwakowych;
- 4) dopuszczenie wydzielenia maksymalnie dwóch samodzielnych lokali w obrębie jednego budynku;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz sytuowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
 - b) budynki do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje 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 13,0 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 przyszychów,
 - 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 5,5 m, mierzona od średniego poziomu terenu,
- j) dopuszczenie otwarć dachowych o następujących parametrach:
- odległość, mierzona w pionie, od kalenicy - minimum 0,5 m,
 - szerokość jednego otwarcia liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia bez okapów) nie może przekroczyć $\frac{1}{3}$ długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,
 - łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości całej połaci dachowej, w której są wykonywane,
 - zakaz realizacji otwarć łączących się z koszem dachu,
 - doświetlenie drugiej kondygnacji poddasza poprzez okna wyłącznie w ścianach szczytowych i okna połaciowe,
- k) nakaz stosowania w pokryciu dachu: blachy łączonej na rąbek stojący lub blachy gontopodobnej w kolorach: grafitowym lub czarnym matowym, lub gontu,
- l) nakaz stosowania na elewacjach budynków miejscowych materiałów typu: drewno, kamień (piaskowiec lub granit), z dopuszczeniem stosowania:
- tynku w kolorze białym lub odcieniach jasnej szarości,
 - betonu architektonicznego w kolorach naturalnych,
 - elementów stalowych w kolorach czarnym lub grafitowym, z uwzględnieniem lit. m,
- m) dopuszczenie stosowania materiałów: szkło przeziernie, stal, beton architektoniczny, stanowiących łącznie do 40 % powierzchni każdej z elewacji,
- n) nakaz stosowania regionalnego lub nawiązującego do regionalnego wzornictwa i detalu architektonicznego,
- o) zakaz stosowania na ścianach elewacji okładzin z blach falistych i trapezowych, paneli z tworzyw sztucznych, ściennych płytek ceramicznych, szkła lustrzanego, imitacji kamienia oraz kamienia otoczaka,
- p) zastosowanie na elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów we wszystkich budynkach;
- 6) dopuszczenie sytuowania wiat, altan, w konstrukcji drewnianej o maksymalnej wysokości 3,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,3,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,05,
 - e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,8,
 - f) dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu poprzez podniesienie lub obniżenie maksymalnie o 1,5 m;
 - g) dopuszczenie zmian, o których mowa w lit. f, większe niż 1,5 m w ramach sytuowania na kondygnacjach podziemnych budynków: wjazdów i wejść do garażu i pomieszczeń technicznych;
- 8) obsługę komunikacyjną poprzez teren drogi dojazdowej 1KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RNL ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren łąk i pastwisk;

- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni, stanowiącej obudowę biologiczną potoku.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń melioracji wodnych, przepustów, kładek, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) utrzymanie i konserwację koryta potoku;
- 4) zachowanie ciągłości przebiegu potoku.

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

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 15,6 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dla terenu 1KR szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- 3) dla terenu 2KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,9 m do 7,0 m.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

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

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

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



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "B" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- UT-UN TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG NAUKI
- RNL TEREN ŁĄK I PASTWISK
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

- OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
- GRANICA TATRZAŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO I OBSZARU NATURA 2000 PLC120001 TATRY
 - GRANICA OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKE I WYNOŚY 0,2%
 - WYMIAROWANIE

ZALĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR ...
RADY MIASTA ZAKOPANE
Z DNIA ...

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU URBANISTYCZNEGO NAZWANEGO:
CHŁABÓWKA

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 7

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miasta Zakopane

w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka

W okresie wyznaczonym do składania uwag, tj. do dnia 28.03.2025 r., do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka, nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Miasta

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miasta Zakopane

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych miasta, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu miasta, tj. środków własnych miasta oraz z pozyskanych funduszy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miasta

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

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

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka, został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) 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), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz przy uwzględnieniu innych przepisów odrębnych.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka, został przyjęty uchwałą Nr LIX/947/2010 Rady Miasta Zakopane z dnia 9 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka. Procedura zmiany planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XXXVII/498/2022 Rady Miasta Zakopane z dnia 7 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka.

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka, jest określenie zasad zagospodarowania terenu przeznaczonego pod tereny usług turystyki lub usług nauki, ustalenie linii rozgraniczających tereny, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także innych ustaleń w zakresie wynikającym z konieczności ich dostosowania do aktualnych przepisów.

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu miejscowego, plan wprowadza nowe przeznaczenie - usługi turystyki lub usługi nauki oraz utrzymuje w części teren łąk i pastwisk.

Ustalenia zmiany planu wyrażają politykę przestrzenną miasta Zakopane zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, zarówno w części dotyczącej głównych kierunków rozwoju gminy wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, a także zasad obsługi w infrastrukturę techniczną.

Uchwała o zatwierdzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest końcowym etapem procedury formalno-prawnej sporządzenia planu, określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa zmiany planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Miasta do zatwierdzenia. Zapisy planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno-budowlanego przy wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę.

Sporządzenie i zatwierdzenie zmiany planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu oraz wpłynie na dalszy rozwój tej części gminy.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany MPZP z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane.

Zgodnie z obowiązującym dokumentem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, przyjętym uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r., obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie OP – peryferyjnej, obszar OP2 – „Bystre”.

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

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

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

W planie miejscowym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenia Rozdziału 2) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 7).

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 7).

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

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

Ustalenia planu (§ 9) określają zasady ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych, które wymagałyby uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarze opracowania zmiany planu występuje strefa B częściowej ochrony konserwatorskiej, w której ustala się zachowanie bądź odtworzenie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania zabudowy. Ustalenia planu (§ 15) określają zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

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

m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

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

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

Na obszarze opracowania, w jego zachodniej części, w obrębie terenu 2WS występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

W zmianie planu nie zachodzą przesłanki do określenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Natomiast w obowiązującym planie miejscowym walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (ustalenia § 23), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zawarte w § 29 tekstu planu). Prognoza skutków finansowych dotycząca zmiany planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

7. Prawo własności.

Zgodnie z art. 6 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia zmiany planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

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

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zmiana planu miejscowego spełnia wymogi potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia zmiany MPZP, a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (ustalenia § 23).

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych.

Ustalenia obowiązującego planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (ustalenia § 18).

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

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

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

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

Projekt zmiany planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag, tj. do dnia 28.03.2025 r., do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka, nie zostały zgłoszone uwagi. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 17 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Zakopane:

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

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Zakopane następujących dokumentów: tekst i rysunek projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających wyłożeniu do publicznego wglądu, wskazują, że organ sporządzający projekt zmiany planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i

przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerzego udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym.

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

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 5).

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

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

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

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

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

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, zawarte są w ustaleniach obowiązującego planu, w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (ustalenia § 23).

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

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

Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zakopanego stanowiącą załącznik do uchwały Nr XXXIX/591/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 6 października 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopanego, dokumenty planistyczne miasta Zakopanego z uwagi na upływ czasu oraz zmiany przepisów prawnych, wymagają stosownej aktualizacji. Niemniej jednak przedmiotowe dokumenty mogą funkcjonować w obrocie prawnym i służyć zamierzeniom inwestycyjnym oraz wydawaniu decyzji administracyjnych.

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

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru urbanistycznego nazwanego: Chłabówka, opracowana na etapie sporządzania projektu zmiany planu. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego MPZP wpłynie nieznacznie na zwiększenie dochodów miasta i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

stanowi załącznik nr 3 do uchwały.