

Projekt

z dnia 26 kwietnia 2021 r.
Zatwierdzony przez

**Uchwała Nr
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2021 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OLCZA w Zakopanem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą Nr XXXIII/514/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olcza w Zakopanem, Rada Miasta Zakopane stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OLCZA w Zakopanem nie narusza 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:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OLCZA w Zakopanem, przyjętego uchwałą Nr XLV/591/2013 Rady Miasta Zakopane z dnia 26 września 2013 r., zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Zmiana planu polega na wprowadzeniu zmian w tekście planu – w zakresie określonym w §2 niniejszej uchwały, a także zmian na rysunku planu w skali 1 : 2 000 – w zakresie i granicach określonych w załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, stanowiących jej integralną część.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4;
 - 3) dane przestrzenne dla zmiany planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2.

W uchwale Nr XLV/591/2013 Rady Miasta Zakopane z dnia 26 września 2013 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 po pkt 14 dodaje się pkt 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 14f i 14g, w brzmieniu:

- „14a) całkowitej wysokości obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – należy przez to rozumieć ustaloną dla terenów 3.MW i 6.MN/U wysokość budowli lub obiektu małej architektury, mierzoną w metrach od średniego poziomu terenu do poziomu najwyżej położonego punktu tego obiektu; poprzez średni poziom terenu – należy rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu na obrysie obiektu budowlanego niebędącego budynkiem lub w przypadku wiat na obrysie zewnętrznym rzutu poziomego zadaszenia wiaty;
- 14b) legalnie posadowionym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego realizacja odbywa lub odbyła się na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub skutecznie przyjętych zgłoszeń robót budowlanych;
- 14c) jednostce mieszkalnej – należy przez to rozumieć zintegrowany przestrzennie oraz użytkowo zespół pomieszczeń występujących w części pobytowej obiektu świadczącego usługi hotelarskie, składający się

z pokoju bądź pokoiów mieszkalnych oraz węzła higieniczno-sanitarnego, które stanowią niezależną jednostkę podlegającą wynajmowi;

14d) budynku mieszkaniowo-usługowym – należy przez to rozumieć budynek na terenie 6.MN/U, który oprócz funkcji usługowej turystycznej pełni również funkcję mieszkaniową w postaci maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego, inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny;

14e) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku;

14f) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej;

14g) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;”;

2) w § 4 po ust. 15 dodaje się ust. 15a w brzmieniu:

„15a. Na terenach 3.MW i 6.MN/U ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.”;

3) skreśla się § 4 ust. 19 pkt 3;

4) w § 7 ust. 2 pkt 3 wyrazy: „pokazanych w terenach oznaczonych symbolem 2.R oraz niepokazanych w terenie oznaczonym symbolem 2a.R, budynków mieszkalnych i pensjonatowych” **zastępuje się wyrazami:** „pokazanych na rysunku planu lub legalnie posadowionych budynków”;

5) w § 7 ust. 4 wyrazy: „RZ – pow. 9,75 ha” zastępuje się wyrazami: „RZ – pow. 9,62 ha”;

6) w § 8 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **3.MW – pow. 0,12 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się również towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) budynki garażowe,
- b) budynki gospodarcze,
- c) wiaty, altany,
- d) stanowiska postojowe,
- e) dojścia i dojazdy,
- f) zieleń urządzoną;

3) przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:

- a) usługi,
- b) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
- c) sieci uzbrojenia terenu;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej jako teren biologicznie czynny, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4;

8) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki: 600 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działki: 18 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;

- 9) realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 10) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych zarówno w zabudowie wolnostojącej jak i dobudowanych do budynków o przeznaczeniu podstawowym, a garaży dodatkowo w budynkach o funkcji podstawowej;
- 11) dopuszcza się realizację funkcji usługowej wyłącznie w obrębie budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 12) ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnej o powierzchni całkowitej większej od 110% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku; ograniczenie to nie dotyczy istniejących kondygnacji podziemnych, które jeśli posiadają powierzchnię całkowitą większą niż 110% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku nie mogą być dalej rozbudowywane natomiast mogą podlegać przebudowie i remontom;
- 13) zakaz realizacji obiektów wykonanych z blachy;
- 14) maksymalna całkowita wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 15 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 5 m;
- 15) maksymalna całkowita wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) 12 m – dla obiektów oświetlenia ulicznego,
 - b) 6 m – dla pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 16) realizacja budynków, wiat i altan oraz ich przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa, na następujących zasadach:
 - a) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 4,5 m, mierząc od średniego poziomu terenu,
 - b) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm,
 - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 54°, z dopuszczeniem stosowania przyszytów,
 - d) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej oraz zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych), z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości krokwi,
 - e) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia dachowego liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia dachowego bez okapów) nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej; łączna szerokość otwarć dachowych nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
 - f) zakaz doświetlania otwarciami pulpitowymi drugiej kondygnacji dachu (licząc od dołu); górna część otwarcia pulpitowego nie może znajdować się w odległości mniejszej niż 1 m od kalenicy dachu,
 - g) w przypadku budynków garażowych i gospodarczych, dobudowanych do budynków o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się również dachy jednospadowe, o kącie nachylenia głównej połaci od 35° do 54°,
 - h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie dowolnie wybranych miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień), charakterystycznego dla regionu detalu (typu: obramienia okienne, balustrady schodów, balkonów i tarasów, drewniane detale wykończenia dachów, jak króle, rysie, zastrzały itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich,
 - i) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - j) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak grafitowy lub czarny matowy oraz koloru naturalnego gontu w przypadku pokrycia połaci dachowej gontem,

- k) stosowanie na elewacjach budynków drewna, kamienia w kolorze naturalnym, tynków w kolorze białym lub odcieniach jasnej szarości;
- 17) realizacja miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - w przypadku realizacji usług hotelarskich: 1 stanowisko postojowe na 1 jednostkę mieszkalną, przy czym stanowisk postojowych nie może być mniej niż 1 na każde 50 m² pow. użytkowej usług hotelarskich,
 - w przypadku realizacji pozostałych usług: 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług;
- 18) do stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 17, wlicza się stanowiska w garażu;
- 19) przy remoncie i przebudowie istniejącego budynku nie ustala się obowiązku spełniania wymogów planu odnoszących się do realizacji miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w pkt 17;
- 20) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 21) zakaz rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z możliwością jego remontu i przebudowy;
- 22) przy remoncie i przebudowie istniejącego budynku dopuszcza się zachowanie pierwotnej geometrii dachu.”;
- 7) w § 8 ust. 2 wyrazy: „2.MN/U – pow. 7,89 ha” zastępuje się wyrazami: „2.MN/U – pow. 7,77 ha”;
- 8) w § 8 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:
- „2a. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem 6.MN/U – pow. 0,13 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
- przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa turystyczna;
 - za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się również towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej turystycznej:
 - budynki garażowe,
 - budynki gospodarcze,
 - budynki mieszkaniowo-usługowe,
 - wiaty, altany,
 - stanowiska postojowe,
 - dojścia i dojazdy,
 - zieleń urządzoną;
 - przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - usługi inne niż turystyczne,
 - drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze,
 - drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - sieci uzbrojenia terenu;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej jako teren biologicznie czynny, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 8) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 600 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 50° do 90°;
- 9) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 10) realizacja budynków usług turystycznych i budynków mieszkaniowo-usługowych w zabudowie wolnostojącej;
- 11) funkcja, o której mowa w pkt 2 lit. a i b oraz pkt 3 lit. a i b, może być realizowana w zabudowie wolnostojącej, jako budynki dobudowane do budynków o przeznaczeniu podstawowym lub w budynkach o przeznaczeniu podstawowym;
- 12) ustala się zakaz realizacji kondygnacji podziemnej o powierzchni całkowitej większej od 110% powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 13) zakaz realizacji obiektów wykonanych z blachy;
- 14) maksymalna całkowita wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usług turystycznych oraz budynków mieszkaniowo-usługowych: 11 m,
 - b) dla pozostałych budynków: 5 m;
- 15) maksymalna całkowita wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami:
 - a) 12 m – dla obiektów oświetlenia ulicznego,
 - b) 6 m – dla pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 16) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć:
 - a) 160 m² w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 80 m² w przypadku pojedynczego segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 200 m² w przypadku budynku usług turystycznych oraz budynku mieszkaniowo-usługowego,
 - d) 80 m² w przypadku budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a i b oraz pkt 3 lit. a i b;
- 17) realizacja budynków, wiat i altan oraz ich przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa, na następujących zasadach:
 - a) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 4,5 m, mierząc od średniego poziomu terenu,
 - b) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm,
 - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub dwuspadowych z półszczytami, w różnych konfiguracjach, o kącie nachylenia głównych połaci od 49° do 54°, z dopuszczeniem stosowania przyszytychów,
 - d) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej oraz zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych), z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości krokwi,
 - e) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednego otwarcia dachowego liczona w najszerszym jego miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany otwarcia dachowego bez okapów) nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej; łączna szerokość otwarć dachowych nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

- f) zakaz doświetlania otwarciami pulpitowymi drugiej kondygnacji dachu (licząc od dołu); górna część otwarcia pulpitowego nie może znajdować się w odległości mniejszej niż 1 m od kalenicy dachu,
 - g) w przypadku budynków, o których mowa w pkt 2 lit. a i b oraz pkt 3 lit. a i b, dobudowanych do budynków o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się również dachy jednospadowe, o kącie nachylenia głównej połaci od 35° do 54°,
 - h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych, poprzez stosowanie dowolnie wybranych miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień), charakterystycznego dla regionu detalu (typu: obramienia okienne, balustrady schodów, balkonów i tarasów, drewniane detale wykończenia dachów, jak króle, rysie, zastrzały itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich,
 - i) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - j) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak grafitowy lub czarny matowy oraz koloru naturalnego gontu w wypadku pokrycia połaci dachowej gontem,
 - k) stosowanie na elewacjach budynków drewna, kamienia w kolorze naturalnym, tynków w kolorze białym lub odcieniach jasnej szarości;
- 18) realizacja miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż :
- a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji usług hotelarskich: 1 stanowisko postojowe na 1 jednostkę mieszkalną, przy czym stanowisk postojowych nie może być mniej niż 1 na każde 50 m² pow. użytkowej usług hotelarskich,
 - c) w przypadku realizacji pozostałych usług oraz drobnej wytwórczości realizowanej jako warsztaty rzemieślnicze: 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług;
- 19) do stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 18, wlicza się stanowiska w garażu;
- 20) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.”.

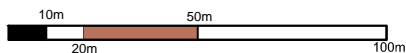
§ 3.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

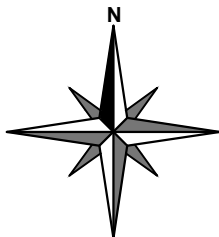
§ 4.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLCZA W ZAKOPANEM



SKALA 1 : 2000



PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA
ZAKOPANE - JAN GLUC

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZAKOPANE, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999 r.

SKALA 1 : 10 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

OBJAŚNIENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

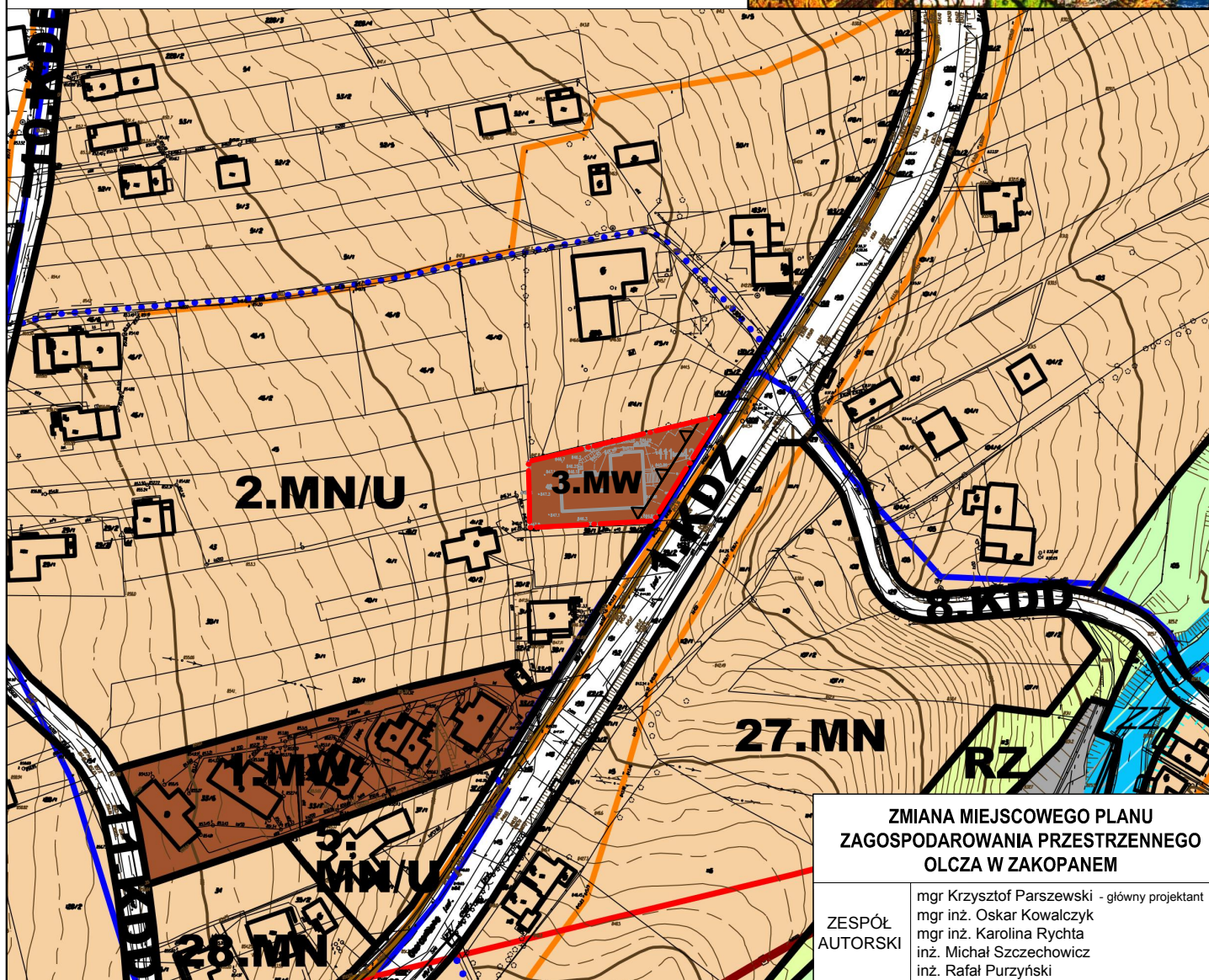
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW (OKREŚLONE SYMBOLEM):

3.MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLCZA W ZAKOPANEM

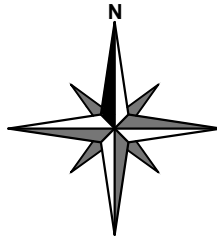
ZESPÓŁ
AUTORSKI

mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant
mgr inż. Oskar Kowalczyk
mgr inż. Karolina Rychta
inż. Michał Szczechowicz
inż. Rafał Purzyński

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLCZA W ZAKOPANEM



SKALA 1 : 2000

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA
ZAKOPANE - JAN GLUC

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZAKOPANE, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
Nr XV/140/99 Rady Miasta Zakopane z dnia 15 grudnia 1999r.

SKALA 1 : 10 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

OBJAŚNIENIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

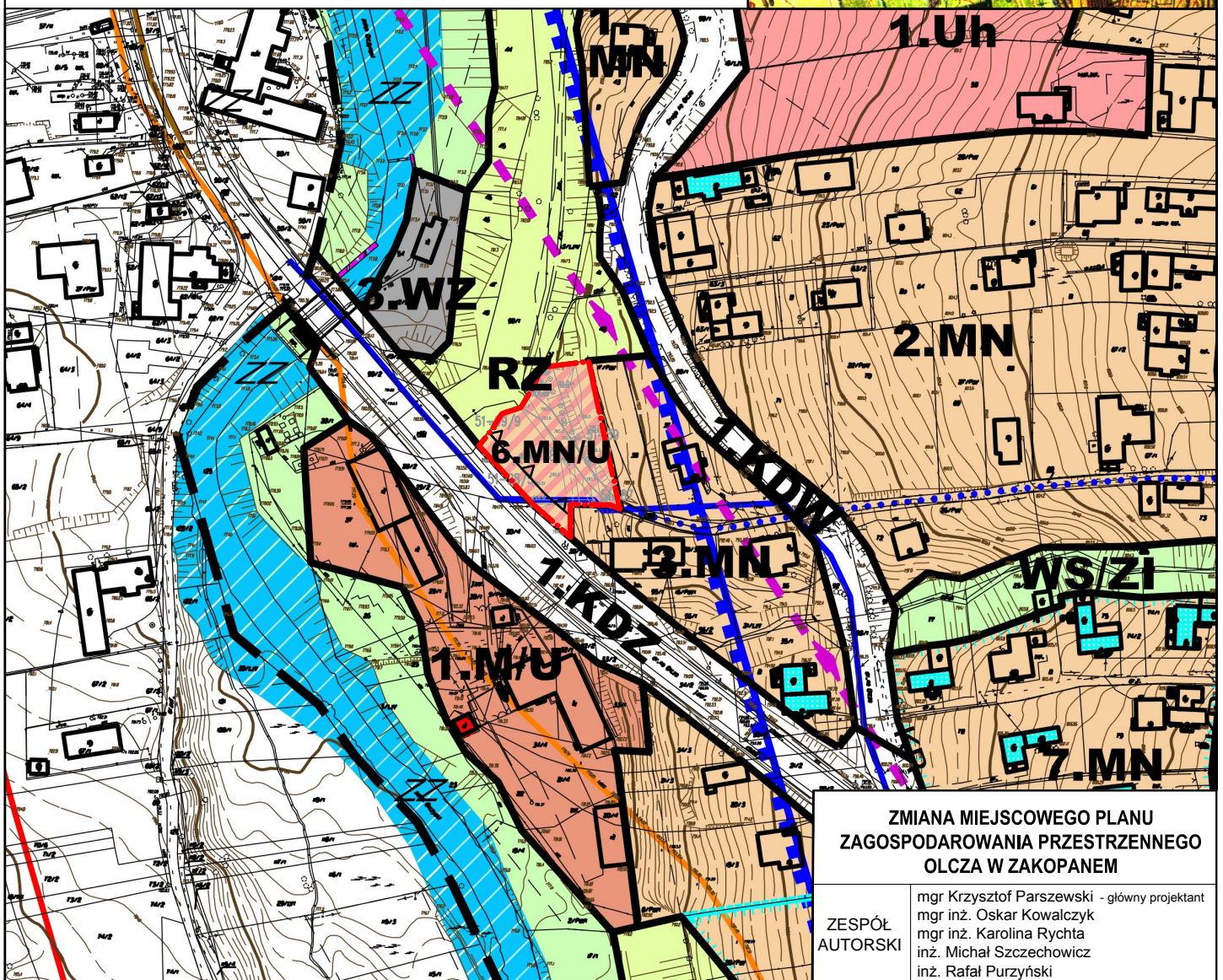
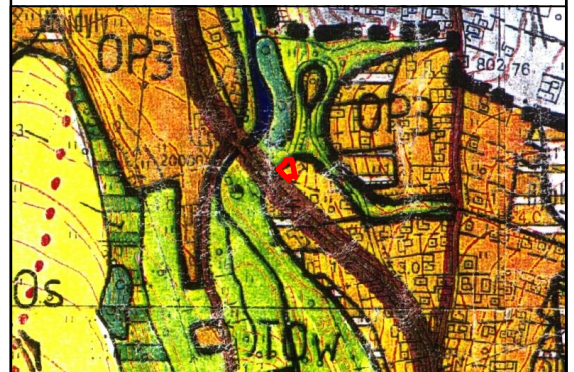
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW (OKREŚLONE SYMBOLEM):

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

SIĘĆ WODOCIĄGOWA



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLCZA W ZAKOPANEM

ZESPÓŁ
AUTORSKI

mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant
mgr inż. Oskar Kowalczyk
mgr inż. Karolina Rychta
inż. Michał Szczechowicz
inż. Rafał Purzyński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OLCZA w Zakopanem

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OLCZA w Zakopanem nie zostały zgłoszone uwagi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego OLCZA w Zakopanem nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Zakopane

z dnia 2021 r.

Zalacznik5.gml

DANE PRZESTRZENNE

Rada Miasta Zakopane na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olcza w Zakopanem, zwanej dalej zmianą planu, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIII/514/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olcza” w Zakopanem. W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), opracowano projekt zmiany planu, który podlega uchwaleniu przez Radę Miasta Zakopane.

Celem zmiany planu jest:

- zmiana przeznaczenia terenów rolnych, oznaczonych w obowiązującym planie symbolem RZ, wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zakopane jako tereny położone w strefie rozwoju funkcji osadniczych peryferyjnej OP (w obszarze OP3 – w terenach zabudowy) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,

- zmiana przeznaczenia terenów zabudowy jednorodzinnej i usług na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

A.Zmiana planu w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.Wymogi art. 1 ust. 2 uwzględniono w następujący sposób:

a.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zmiana planu zmienia przeznaczenie terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z terenów zabudowy jednorodzinnej i usług na tereny zabudowy wielorodzinnej, przyjmując parametry i wskaźniki dla zabudowy na poziomach podobnych lub takich samych jak na terenach otaczających. W związku z powyższym zmiana planu nie wpłynie negatywnie na wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

b.walory architektoniczne i krajobrazowe – zmiana planu zmienia przeznaczenie terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z terenów zabudowy jednorodzinnej i usług na tereny zabudowy wielorodzinnej. Dzięki przyjęciu parametrów i wskaźników dla zabudowy na poziomach podobnych lub takich samych jak na terenach otaczających, korzystnie wpłynie na walory architektoniczne i krajobrazowe;

c.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zmiana planu w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów. Przyjęte rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów nie powodują potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

d.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

e.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

f.walory ekonomiczne przestrzeni – przeznaczenie gruntu dotychczas rolnego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, pozwoli w pełni wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni; w zakresie zmiany przeznaczenia z terenów zabudowy jednorodzinnej i usług na tereny zabudowy wielorodzinnej zmiana planu jedynie sankcjonuje obecny stan faktyczny, wobec czego w tym przypadku zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących powyższych wymagań;

g.prawo własności – zmiana planu została przygotowana z poszanowaniem prawa własności;

h.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

i.potrzeby interesu publicznego – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

j.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zmiana planu nie zmienia ustaleń dotyczących tych wymagań;

k.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej niniejszej zmiany planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków, a także uwag do projektu zmiany planu;

l.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

m.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – wyznaczone

w zmianie planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nieznacznym sposób wpłyną na zwiększenie zapotrzebowania w zakresie zaopatrzenia w wodę, które zostanie w pełni pokryte przez istniejący wodociąg. Wyznaczone w zmianie planu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie wpłyną na zwiększenie zaopatrzenia w wodę.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie zmiany planu została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Potrzeba realizacji zmiany planu wynika z faktu, iż dotychczas teren 6.MN/U przeznaczony był w obowiązującym planie na cele rolnicze, co nie było zgodne z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane". Konieczne było zatem wskazanie przeznaczenia, które będzie w pełni zgodne z wymienionym dokumentem. Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwoli w pełni wykorzystać walory przestrzeni. Z kolei teren 3.MW w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co nie jest zgodne ze stanem istniejącym. Zatem zmiana przeznaczenia terenu na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pozwoli na usankcjonowanie powstałego na tym terenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zrealizowanego na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy oraz prawomocnego pozwolenia na budowę.

Do zmiany planu nie zostały złożone żadne wnioski i uwagi. W trakcie procedury planistycznej nie ujawnił się żaden konflikt społeczny. Na potrzeby zmiany planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, która określa i ocenia wpływ uchwalenia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska. Zarówno projekt zmiany planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

uwzględniono w następujący sposób:

Tereny przeznaczone pod zabudowę znajdują się na obszarze w pełni do tego przystosowanym, posiadającym dostęp do drogi publicznej i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Obszary objęte zmianą planu stanowią integralną część jednostki osadniczej miasta Zakopane.

Projektowane tereny wykorzystywać będą istniejącą siatkę układu komunikacyjnego, nie powodując konfliktów przestrzennych.

B. Zmiana planu a jej zgodność z wynikami analizy, przyjętej uchwałą Rady Miasta Zakopane.

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przyjęta uchwałą Nr XXXIX/591/2017 Rady Miasta Zakopane z dnia 6 października 2017 r.

Zgodnie z §2 ust. 1 ww. uchwały uznano, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Zakopane wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów, a także aktualizacji w oparciu o nowe kierunki rozwoju, z uwzględnieniem wniosków do planów miejscowych zgodnych z polityką przestrzenną Miasta Zakopanego.

C. Zmiana planu i jej wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do zmiany planu, miasto Zakopane może uzyskać dochód do budżetu związany ze wzrostem podatku od nieruchomości w wysokości ok. 6 tys. zł rocznie.