

**UCHWAŁA NR ....**  
**RADY MIASTA ZAKOPANE**

z dnia ....

**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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.), 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 uchwała 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, 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 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 2;
- 4) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 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 połąci 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 symbolem 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, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UT-UN;
- 2) teren łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem 1RNL;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem 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 sterfy „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) granica Tatrzańskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 PLC120001 Tatry;
- 2) granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 3) wymiarowania.

## **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, zanieczyszczenia 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 górnictwem.

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

2. Na obszarze określonym 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 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 UT-UN na 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla terenu UT-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 20,0 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 (nr drogi ...), znajdującą się poza obszarem objętym planem.

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

- 1) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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;

- 2) w ramach usług turystyki sytuowanie obiektów hotelarskich za wyjątkiem pól biwakowych;
- 3) dopuszczenie wydzielenia maksymalnie 2 samodzielnych lokali w obrębie 1 budynku;
- 4) 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 przyszytów,

g) zakaz przesuwania w pionie oraz w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy względem siebie,

h) dachy z okapami - minimalna szerokość okapu 0,8 m,

i) maksymalna wysokość okapu dachu na 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 1/3 długości całej połaci dachowej w której jest wykonywana,

- łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej, w której jest wykonywana,

- 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 przeźierne, 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;

- 5) dopuszczenie sytuowania wiat, altan w konstrukcji drewnianej o maksymalnej wysokości 3,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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: 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 przy sytuowaniu na kondygnacjach podziemnych budynków: wjazdów i wejść do garażu i pomieszczeń technicznych;
- 7) 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 symbolem 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 15,9 m.

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

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dla terenu 1KR, szerokość w liniach rozgraniczających na 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.