

**UCHWAŁA NR LI/678/2014
RADY MIASTA ZAKOPANE**

z dnia 27 lutego 2014 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego SKOCZNIA".

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) Rada Miasta Zakopane:

§ 1. uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – SKOCZNIA, zwany dalej planem, po uprzednim:

1. stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – SKOCZNIA z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane, przyjętego Uchwałą Nr XV/140/99 Rady Miasta w Zakopanem dnia 15 grudnia 1999 roku;

2. rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

3. rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. PLAN SKOCZNIA obejmuje zlokalizowane w mieście Zakopane obszary o powierzchni 155,30 ha, tj.: przedpola TPN położone wzdłuż drogi Pod Reglami - od Białego Potoku do Walowej Polany; obszary promocji sportu - rejon skoczni narciarskich, „Parku Sportowego”, Centralnego Ośrodka Sportu; obszary w obrębie TPN, użytkowane przez Dyрекcję TPN oraz COS (boiska, stadion lodowy, skocznie); zabudowę śródmiejską „Zamoyskiego”, ograniczoną ulicami: Droga do Białego, Makuszyńskiego, Żeromskiego, Zwierzyniecką, Bulwary Słowackiego do Drogi na Bystre; zabudowę peryferyjną „Bystre”, ograniczoną ulicami: Droga na Bystre, Karłowicza do ulicy Przewodników Tatrzańskich, wraz z obszarem „Kamieniołom”, położonym w granicach TPN, w rejonie dawnego kamieniołomu po wschodniej stronie zespołu skoczni narciarskich od średniej skoczni do ulicy Przewodników Tatrzańskich;

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - SKOCZNIA, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz załącznika Nr 1 - Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

3. Załączniki do Uchwały stanowią:

1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;

2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W USTALENIACH PLANU OKREŚLEŃ

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami ciągłymi, rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;

2) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części zawierający się w terenie przeznaczonym do zainwestowania, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) usługach - należy przez to rozumieć:

a) wszystkie usługi komercyjne służące zaspokojeniu potrzeb ludności, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² oraz drobnej wytwórczości,

b) usługi publiczne stanowiące inwestycje celu publicznego,

5) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją i rzemiosłem – warsztaty rzemieślnicze, nie stwarzającą uciążliwości dla sąsiednich terenów o innej funkcji np. mieszkaniowej, usługowej lub rekreacyjnej;

6) budownictwie pensjonatowym - należy przez to rozumieć obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi na wynajem, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;

7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu lub terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu lub terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który z nim nie koliduje. Przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 45% powierzchni terenu lub terenu inwestycji i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

9) przeznaczeniu dopuszczalnym, realizowanym w ramach przeznaczenia podstawowego - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym zrealizowanym na terenie inwestycji. Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć 40% określonej w ustaleniach szczegółowych powierzchni przeznaczonych do zabudowy na terenie inwestycji. Ograniczenie to nie dotyczy istniejącego zainwestowania;

10) odbudowie - należy przez to rozumieć budowę, polegającą na odtworzeniu istniejącego obiektu budowlanego, przy zachowaniu jego pierwotnych gabarytów, z tolerancją do 10%;

11) przebudowie konserwatorskiej - należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym poprawą układu funkcjonalnego wnętrza, podniesieniem standardu lokalu mieszkalnego lub usługowego (zwiększenie powierzchni użytkowej, podniesienie poziomu posadzki przyziemia w stosunku do terenu itp.), uwzględniające nawiązanie do pierwotnej formy architektonicznej w zakresie uzgodnionym z WKZ;

12) odbudowie konserwatorskiej – należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na odtworzeniu formy architektonicznej budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, nie nadającego się do remontu ze względu na udokumentowany zły stan techniczny, uwzględniające nawiązanie do pierwotnej bryły i gabarytów w zakresie uzgodnionym z WKZ;

13) obiektach o cechach zabytkowych - należy przez to rozumieć budynki o walorach (ew. wartościach) historycznych lub architektonicznych, możliwe do objęcia ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków;

14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię w której może być usytuowana ściana frontowa budynku lub słupy podcieni, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszonych nad terenem;

15) nowo wydzielonej działce - należy przez to rozumieć działkę wydzieloną po uprawomocnieniu się planu. W świetle ustaleń niniejszego planu, geodezyjne wydzielenie dróg nie stanowi wydzielenia nowej działki;

16) dachu namiotowym - należy przez to rozumieć dach który ma co najmniej trzy trójkątne połacie, schodzące się w górnej części w jednym punkcie, w szczytowym i nie posiada kalenicy;

17) całkowitej wysokości budynku - należy przez to rozumieć ustaloną w metrach wysokość od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku. Średni poziom terenu to średnia arytmetyczna pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku. W przypadku zastosowania dachów płaskich, całkowita wysokość liczona jest do górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą częścią budynku. Do całkowitej wysokości budynku nie wlicza się przeszklonych naświetli, obudowy elementów komunikacji pionowej w tym szybów windowych, elementów technicznych typu: wentylacja, klimatyzacja, lokalizowanych na płaskim stropodachu;

18) obiektach architektury parkowej - należy przez to rozumieć elementy wyposażenia przestrzeni miejskiej zwiększające atrakcyjność terenów, w tym zielonych, związane z wypoczynkiem oraz funkcją miasta lub terenu na którym są lokalizowane, realizowane w formie małej architektury oraz konstrukcji otwartych, nie przeznaczone na stały pobyt ludzi, takie jak altany i zadaszenia, formy informacji wizualnej (tablice informacyjne, kierunkowe itp.), elementy ekspozycji plenerowej, elementy konstrukcji związane z architekturą parkową (np. podest, murek oporowy itp.), a także inne konstrukcje nie będące obiektem budowlanym;

19) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane infrastruktury technicznej, związane z:

- a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
- b) zaopatrzeniem w gaz,
- c) zaopatrzeniem w wodę,
- d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
- e) zapewnieniem dostępu do usług teleinformatycznych,
- f) zaopatrzeniem w ciepło,
- g) oświetleniem ulicznym;

20) ciągach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej;

21) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

22) WKZ - należy przez to rozumieć Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

23) TPN - należy przez to rozumieć Tatrzański Park Narodowy;

24) strefach ekologicznych potoków - należy przez to rozumieć ciek wraz z roślinnością przypotokową, istniejącą lub wskazaną do rekonstrukcji, tereny potencjalnie narażone na podtapianie wodami powodziowymi oraz strefę wolną od zainwestowania o szerokości ustalonej na rysunku planu, odpowiedniej do funkcji cieku w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują zasady i ograniczenia uwzględnione w ustaleniach niniejszej uchwały, wynikające z położenia terenów w:

1) Tatrzańskim Parku Narodowym, utworzonym 30.10.1954 r. (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30.10.1954 w sprawie utworzenia Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. 1955 Nr 4 poz.23 i Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1.04.2003 w sprawie Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. Nr 65 poz. 599 z 2003.05.01) – fragmenty wschodniej części planu;

2) Obszarach NATURA 2000 – Tatry PLC120001 (zgodnie z Rozp. Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. Dz. U. 2004 nr 229, poz. 2313) stanowiący jednocześnie Obszar Mający Znaczenie dla Wspólnoty – fragmenty południowo - wschodniej części planu, w granicach TPN;

3) Otolinie Tatrzańskiego Parku Narodowego, utworzonej 30.10.1954 r. (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30.10.1954 w sprawie utworzenia Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. 1955 Nr 4 poz.23 i Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1.04.2003 w sprawie Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. Nr 65 poz. 599 z 2003.05.01). – fragmenty zachodniej części planu;

4) Parku Kulturowym Kotliny Zakopiańskiej – w granicach ustalonych w Uchwale o utworzeniu ww. Parku;

5) Obszarze i terenie górniczym „Zakopane” dla złoża wód termalnych - cały obszar opracowania;

6) Obszarze Wysokiej Ochrony dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 441) - Zbiornik Zakopane (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – cały obszar opracowania,

2. Ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej (przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej uchwały), dla których obowiązują ograniczenia oraz zakazy i nakazy ustalone niniejszym planem określone w ustaleniach szczegółowych dla każdego z terenów, położonych w przedmiotowych strefach:

1) strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KR, ustalone dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

a) willa drewniana „Irmik” z ogrodem i budynkiem gospodarczym przy ulicy Zwierzynieckiej 5 (boczna Żeromskiego) - decyzja WKZ z 5. VI. 1995 r. (A -1139/M),

b) willa drewniana „Koszysta” przy ul. Piłsudskiego 69 – decyzja z 10.09.1974 r. (KS. A1148/M);

2) strefy ochrony konserwatorskiej, ustalone dla obiektu o cechach zabytkowych, w tym wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem 2 KR:

a) dom drewniany Bogówka 14,

b) willa drewniana - Bulwary Słowackiego 23, willa drewniana „Kosówka”- Bulwary Słowackiego 24, willa drewniana „Dom św. Józefa” - Bulwary Słowackiego 26, willa drewn./ murowana „św. Antoniego” - Bulwary Słowackiego 33, willa drewniana „Fortunka” - Bulwary Słowackiego 36, stacja transformatorowa murowana - Bulwary Słowackiego, nad potokiem,

c) dom przy ul. Chałubińskiego powyżej nr 37 - tj. nr budynku 37a, dom drewniany przy ul. Chałubińskiego 39, dom drewniany przy ul. Chałubińskiego 39 a, budynek mieszkalny przy ul. Chałubińskiego Nr: 42,

d) willa murowana przy ul. B. Czecha 2, willa drewniana przy ul. B. Czecha 3, dom drewniany przy ul. B. Czecha 5, willa drewniana przy ul. B. Czecha 6, willa drewniana „Hanusia” przy ul. B. Czecha 7, dom drewniany przy ul. B. Czecha 12 (aktualny adres Bogówka 12),

e) budynek murowany - Droga na Bystre 6, willa drewniana „Margot” - Droga na Bystre 8, willa murowana Kopkowiczów - Droga na Bystre 10, budynek - Droga na Bystre 12, zagroda drewniana – bud. mieszkalny i gospodarczy, Droga na Bystre 16, willa drewniana Droga na Bystre 18 b, budynek mieszkalny Droga na Bystre Nr 18a,

f) ulica Goszczyńskiego - budynek mieszkalny Nr 15,

g) budynek mieszkalny ul. Karłowicza 2a i budynek gospodarczy ul. Karłowicza 2b, willa drewniana „Słoneczna” ul. Karłowicza 4, budynek mieszkalny ulica Karłowicza Nr 8, budynek gospodarczy ul. Karłowicza na dz. nr 108 obr. 167,

h) willa drewniana przy ul. K. Makuszyńskiego 3, willa „Sokołówka” przy ul. K. Makuszyńskiego 9, pensjonat „Ami” murowany przy ul. K. Makuszyńskiego 21, budynek mieszkalny ulica Makuszyńskiego Nr 13,

i) pensjonat murowany „Polany” przy ul. Piłsudskiego 24, pensjonat murowany „Halama” przy ul. Piłsudskiego 26, pensjonat murowany „Orlik” przy ul. Piłsudskiego 26a, willa drewniana „Pod Skocznią” przy ul. Piłsudskiego 28, wille drewniane przy ul. Piłsudskiego 30 i 30 a, willa murowana „Polana” przy ul. Piłsudskiego 39, willa drewniana „Brzydula” przy ul. Piłsudskiego 47, budynek drewniany „Leśne Ustronie” przy ul. Piłsudskiego 51,

j) dom rekolekcyjny „Księżówka” przy ul. Przewodników Tatrzańskich 2,

k) ulica Sabały – budynki mieszkalne Nr: 11, 11a (stara część),

l) willa przy ul. Szymanowskiego 5, dom drewniany przy ul. Szymanowskiego 21, dom drewniany przy skrzyżowaniu ul. Szymanowskiego i W. Pola – ul. Szymanowskiego 4,

m) willa drewniana przy ul. Za Cieszyńską 1, willa drewniana „Olimp” przy ul. Za Cieszyńską 2, willa drewniana „Bajka” przy ul. Za Cieszyńską 3, willa murowana „Pod szczytami” przy ul. Za Cieszyńską 5, budynki mieszkalne ulica Za Cieszyńską Nr: 4, 6;

n) willa drewniana Jarowit” ul. Zwierzyniecka 11,

o) pensjonat murowany „Diana” przy ul. Żeromskiego 12, pensjonat „Tristan” przy ul. Żeromskiego 18, willa drewniana przy ul. Żeromskiego 20, willa murowana przy ul. Żeromskiego 28, willa murowane przy ul. Żeromskiego 30, willa murowane przy ul. Żeromskiego 32,

3. Ustala się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą niezabudowane przestrzenie rolno – leśne z istniejącą tradycyjną zabudową, drogami gospodarczymi i zadrzewieniami śródpolnymi w skład których wchodzi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.R, 2.R/US, 2a.R/US, 2b.R/US, 3.R/US/ZN, 4.R/US, 5.R/US. W strefie tej obowiązują zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu dla w/w wydzielonych terenów.

4. Dopuszcza się przebudowę konserwatorską lub odbudowę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, przy czym skreślenie obiektu z gminnej ewidencji zabytków lub rejestru zabytków oraz wpis nowych obiektów do gminnej ewidencji zabytków lub rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wymaga zmiany ustaleń planu.

5. Przy zagospodarowaniu działek przewidzianych pod zainwestowanie od strony ściany lasu obowiązuje uwzględnienie przebiegu korytarza ekologicznego o szerokości, co najmniej 10 m, licząc odległość od rzutu korony drzew.

6. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu, obowiązuje ochrona przed przesklepieniem okresowych cieków wodnych i rowów melioracyjnych, przedstawionych orientacyjnie na rysunku planu, za wyjątkiem przesklepień związanych z realizacją dróg, dojazdów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, szlaków pieszych i rowerowych oraz tras narciarskich.

7. Obowiązek realizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

8. Obowiązujące zakazy rozbudowy budynków, zawarte w ustaleniach szczegółowych planu, nie dotyczą rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termoizolacji lub uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów dotyczących bezpieczeństwa publicznego oraz przepisów sanitarnych, dotyczących poprawy standardu obiektów związanych z żywieniem zbiorowym np. rozbudową kuchni i jej zaplecza.

9. Wskaźnik powierzchni zabudowy określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jest on przekroczony. W ww. terenach obowiązuje zakaz jego zwiększania, z wyjątkiem zwiększenia wynikającego z rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów.

10. Wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jego zachowanie z uwagi na istniejącą zabudowę jest niemożliwe. W ww. terenach obowiązuje zakaz jego zmniejszenia, z wyjątkiem zmniejszenia wynikającego z rozbudowy budynku związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów.

11. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z elementów żelbetowych i betonowych oraz szczelnych z płyt blaszanych. Dopuszcza się realizację ogrodzeń z drewna, kamienia i elementów kowalskich. Realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

12. Na obszarze objętym ustaleniami planu w zakresie komunikacji wizualnej, obowiązuje:

1) zakaz stosowania szyldów i reklam o kolorystyce rażącej oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym kolorów fluorescencyjnych na budynkach, ogrodzeniach, słupach oświetlenia ulicznego oraz zakaz stosowania wolnostojących elementów reklamowych (pylony, totemy, maszty) i ledowych dynamicznych reklam świetlnych. Zakaz stosowania światła ledowego nie dotyczy jego użycia do podświetlenia reklam, w tym kasetonów;

2) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych w terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem znaków wymienionych w przepisach o znakach sygnałach oraz znakach informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej i innych obiektów usługowych wg wzoru ustalonego przez Zarządcę Drogi. Zakaz nie dotyczy tablic, banerów informacyjnych i reklamowych oraz wolnostojących elementów reklamowych (pylony, totemy, maszty), lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg a związanych z okresowymi, okazjonalnymi imprezami masowymi, w tym sportowymi i rekreacyjnymi realizowanymi na podstawie zezwolenia Burmistrza Miasta. W zezwoleniu Burmistrz określa zasady zagospodarowania przestrzeni objętej imprezą, wraz z zasadami realizacji informacji wizualnej, zgodnie z realizowaną przez Burmistrza strategią identyfikacji wizualnej miasta;

3) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych we wszystkich terenach nie przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami: WS/ZI, 1.ZL/ZN, 1a.ZL/ZN, 2.ZL/ZP, 3.ZL/ZP, Lz/ZN, 4.ZL, 1.ZU/ZN, 2.ZU/ZN 3.ZU, 4.ZU, 1.ZP, od 1.ZI/RZ do 11.ZI/RZ, 1.R, 2.R/US, 3.R/US/ZN, 4.R/US, 5.R/US za wyjątkiem: dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, oznaczeń związanych z przebiegiem szlaków turystycznych, tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz tablic lokalizowanych w obszarze TPN i jego otulinie przez władze parku, a także sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych oraz reklam i tablic sytuowanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

4) w terenach przeznaczonych do zabudowy oraz innych terenach nie wymienionych w pkt.2 i 3 obowiązuje realizacja reklam, szyldów i tablic informacyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

13. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe przeznaczenie terenów i obiektów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, za wyjątkiem terenów, dla których przyjęto tymczasowe przeznaczenie terenów w ustaleniach szczegółowych.

14. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

1) MW, MW/ZN, od 1.MN do 6.MN, od 8.MN do 30.MN, 31.MN/ZN, 32.MN/ZN - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) 7.MN/U, 33.MN/U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

3) 1.UPo, 2.UPo - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) 1.U, 2.U, 3.U, 5.U, 6.U, 8.U, 9.U, 10.U, 11.U, 13.U, 14.U, 15.U, 19.U, 20.U, 22.U, 24.U - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe.

15. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

16. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko w trakcie, której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, lub przedsięwzięcie zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu.

17. Zakazy wymienione w pkt 15 i 16 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, a także urządzeń przeciwpowodziowych.

18. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe:

1) W planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości. Dopuszcza się zmianę konfiguracji działek ewidencyjnych (podziały geodezyjne) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie i zasad podziału określonych w ustaleniach szczegółowych, przy czym szerokość frontu nowo wydzielanej działki, przylegającej bezpośrednio do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 8 metrów;

2) Obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających drogi publiczne, z tolerancją do 25⁰ w obie strony;

3) Dla nowo wydzielanych działek obowiązują wielkości jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) Dopuszcza się zmniejszenie wielkości działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów jedynie w wypadku, gdy w wyniku podziału danej działki, do osiągnięcia min. powierzchni określonej w planie dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, brakuje nie więcej niż 10% powierzchni;

5) Dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, zapewnieniem dojazdów i dojeżdż. W terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego dopuszcza się wtórny podział działki zainwestowanej celem wydzielenia działki normatywnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, wyłącznie wtedy, gdy pozostała zainwestowana część działki nie będzie mniejsza niż 400 m².

19. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego Q_{1%} określonego w sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca do ujścia Popradu”, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności. Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji ww. obiektów, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródładowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych.

2. Obowiązuje uwzględnienie przy rozbudowie istniejących budynków oraz realizacji nowych przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej a także ich stref.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach zainwestowanych i rolnych, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji.

4. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni. Obowiązuje pomiar zużycia wody;
- 3) Obowiązuje realizacja hydrantów zewnętrznych lub zbiorników przeciw pożarowych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) Obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych komunalnych z całego obszaru objętego planem, który znajduje się w obszarze tworzącym aglomerację (miasto Zakopane i wschodnia część obszaru wsi Kościelisko, w gminie Kościelisko) na komunalną oczyszczalnię ścieków w Zakopanem, systemem miejskiej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) Obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;

3) Dopuszcza się realizację, dla terenów położonych poza zasięgiem systemu kanalizacji zbiorczej, do czasu jej powstania, szczelnych zbiorników bezodpływowych, wykonanych i eksploatowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

5) Obowiązuje utrzymanie sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających. Dopuszcza się ich przebudowę i realizację nowych;

6) Obowiązuje odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych i ich oczyszczanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie składowania odpadów:

1) W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zakopane ustalone w stosownej uchwale, zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych;

3) Obowiązuje wywóz odpadów na składowisko, zgodnie z zasadami przyjętymi w Planie Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego.

7. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

1) Dostawa gazu poprzez sieci gazowe średnio i niskoprężne;

2) Dopuszcza się korzystanie z alternatywnych źródeł gazu, w tym zbiorników na gaz płynny.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:

1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie sieci ciepłowniczej lub kotłowni indywidualnych;

2) Obowiązuje zakaz stosowania paliw, w wyniku spalania których następuje wysoka emisja zanieczyszczeń;

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć;
- 2) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;
- 3) Utrzymuje się istniejące sieci energetyczne: kable ziemne średniego i niskiego napięcia oraz napowietrzne linie niskiego napięcia. Dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę, w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych. Obowiązuje kablowanie sieci energetycznych niskich napięć;
- 4) Obowiązuje realizacja wszystkich sieci napowietrznych jako kablowych ziemnych w terenach oznaczonych symbolami: 1.R, 2.R/US, 3.R/US/ZN, 4.R/US, 5.R/US;
- 5) Przy lokalizacji budynków obowiązuje uwzględnienie strefy od linii energetycznych napowietrznych średnich napięć, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

10. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne: o bowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań.

11. W zakresie komunikacji:

- 1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb, istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Obowiązuje realizacja nowych dróg w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach stosownego zarządcy drogi;
- 4) Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w terenach ciągów spacerowych, wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji nowych dróg, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych;
- 6) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych o szerokości nie większej niż 3 m oraz ciągów komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo - jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 3.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PRZYRODNICZYCH

§ 6. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD I ZIELENI

1. Tereny wód śródlądowych płynących (potoki i ciekі okresowe) wraz ze strefami ekologicznymi, oznaczone symbolem **WS/ZI – pow. 2,85 ha**, częściowo położone w granicach Tatrzńskiego Parku Narodowego i jego otuliny. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Korekty rzeczywistego przebiegu potoków wynikają ze zmian wywołanych zwiększonymi przepływami wód;
- 2) Dopuszcza się uzupełnienie obudowy biologicznej potoków w strefach ekologicznych, stosownie do potrzeb utrzymania ich koryt i brzegów. Szerokość strefy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m (biegi narciarskie, kombinacja narciarska, biatlon) i urządzeń związanych z systemem ich oświetlenia, naśnieżania i pomiaru czasu,

b) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, realizowanych poza obszarem Tatrzańskiego Parku Narodowego,

c) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią (techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową),

d) ciągów pieszych i szlaków rowerowych.

2. Tereny lasów oznaczone symbolem **1.ZL/ZN – pow. 17,40 ha, 1a.ZL/ZN – pow. 0,44 ha** położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) obiektów związanych z gospodarką leśną, w tym dróg leśnych oraz służących celom Tatrzańskiego Parku Narodowego;

b) lokalizowanych poza terenem lasów nasiennych oznaczonych na rysunku planu pionowymi szrafami, urządzeń turystycznych, takich jak: · ścieżki zdrowia, · ciągi spacerowe, · urządzone miejsca do odpoczynku, · altany leśne i zadaszenia;

2) W terenie oznaczonym symbolem 1a.ZL/ZN dopuszcza się lokalizacje tablic informacyjnych, związanych z funkcjonowaniem centrum edukacji przyrodniczej;

3) Obowiązek utrzymania istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe ciek wodne, rowy melioracyjne) Przebieg cieków wodnych wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ewidencją gruntów. Korekty rzeczywistego ich przebiegu wynikają ze zmian wywołanych zwiększonymi przepływami wód;

4) Obowiązek utrzymania istniejących ścieżek zdrowia z urządzeniami turystycznymi.

3. Tereny lasów, oznaczone symbolem **2.ZL/ZP – pow. 19,12 ha** położone w granicach otuliny Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Utrzymuje się istniejące kompleksy leśne, pełniące funkcję parku leśnego, w tym Tatrzańskiego Parku Edukacyjnego;

2) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) obiektów związanych z gospodarką leśną, w tym dróg leśnych służących celom Tatrzańskiego Parku Narodowego,

b) tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych,

c) urządzeń turystycznych, realizowanych jako ciągi spacerowe (ścieżki piesze), urządzone miejsca do odpoczynku, altany leśne i zadaszenia,

d) infrastruktury telekomunikacyjnej;

3) Dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych i ciągów spacerowych (pieszych, rowerowych i narciarskich);

4) Obowiązek utrzymania istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe ciek wodne, rowy melioracyjne). Przebieg cieków wodnych wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ewidencją gruntów. Korekty rzeczywistego ich przebiegu wynikają ze zmian wywołanych zwiększonymi przepływami wód.

4. Tereny lasów, oznaczone symbolem **3.ZL/ZP – pow. 1,23 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się zagospodarowanie terenów jako parków leśnych;

2) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) obiektów związanych z gospodarką leśną, w tym dróg leśnych,

b) urządzeń turystycznych, realizowanych jako ciągi spacerowe (ścieżki pieszce), urządzone miejsca do odpoczynku, altany leśne i zadaszenia;

c) infrastruktury telekomunikacyjnej.

5. Tereny lasów, oznaczone symbolem **4.ZL – pow. 2,12 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się wykorzystanie dróg leśnych jako szlaków turystycznych i ciągów spacerowych (pieszych, rowerowych i narciarskich) oraz realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z obiektami i urządzeniami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Obowiązek utrzymania istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe ciek wodne, rowy melioracyjne).

6. Tereny zieleni oznaczone symbolem **Lz/ZN – pow. 0,55 ha** położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów w terenach Lz/ZN z zakazem ich nadbudowy. Dopuszcza się przebudowę obiektów ich odbudowę oraz rozbudowę o nie więcej niż 10 m²;

2) Obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem ogrodzeń oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **1.ZU/ZN – pow. 0,27 ha** położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, poprzez realizację urządzonych miejsc do odpoczynku;

2) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) odbudowy, rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku dla potrzeb usług kultury związanych z wystawiennictwem lub dla potrzeb infrastruktury technicznej związanych z realizacją elektrowni wodnej oraz realizacji nowych obiektów dla lokalizacji usług kultury przy zachowaniu następujących zasad:

- powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji,

- obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni terenu inwestycji,

- realizacja nowych obiektów w zabudowie wolnostojącej lub jako dobudowanych do budynku istniejącego,

- maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nowych budynków w wypadku ich realizacji jako wolnostojących, nie może przekroczyć 4,5 m nad poziom terenu. W wypadku realizacji budynku jako dobudowanego do budynku istniejącego obowiązek usytuowania okapu dachów na jednej wysokości,

- całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 9 metrów,

- realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu,

- w wypadku rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się zwiększenie jego powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30% istniejącej powierzchni zabudowy,

- realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

- obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskólek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

- obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje, tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

- stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

- stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,

- dopuszcza się lokalizację nazwy obiektu bezpośrednio na elewacji budynku lub prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,

- tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane na elewacji budynku lub jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiekty związane z realizacją elektrowni wodnej,

c) obiektów małej architektury;

3) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy dojazdowej;

4) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 8 miejsc postojowych;

5) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie przede wszystkim gatunków rodzimych (np. jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity).

8. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **2.ZU/ZN – pow. 0,34 ha**, położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) obiektów związanych z gospodarką leśną, w tym składów i magazynów związanych funkcjonowaniem Tatrzańskiego Parku Narodowego, na następujących zasadach:

- powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu,

- powierzchnia terenów biologicznie czynnych nie mniej niż 10% powierzchni terenu,

- realizacja budynków jako wolnostojących lub w zabudowie zwartej,

- realizacja budynków jako niskich w rozumieniu prawa budowlanego,

- realizacja dachów jako płaskich lub dwuspadowych,

- stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

- stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) obiektów małej architektury;

2) Dopuszcza się odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów z zakazem zmiany ich przeznaczenia;

3) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju;

4) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa wyłącznie na elewacjach budynków;

5) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie przede wszystkim gatunków rodzimych (np. jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity);

6) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych (pieszych);

7) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, poprzez realizację urządzonych miejsc do odpoczynku;

8) Obowiązek realizacji miejsc postojowych, nie mniej niż 4;

9) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy zbiorczej.

9. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **3.ZU – pow. 0,44 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się rekreacyjno-sportowe zagospodarowanie terenów, poprzez realizację urządzonych miejsc do odpoczynku;

2) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy istniejącego obiektu lub budowy nowego obiektu w miejscu istniejącego, po jego rozbiórce, na następujących zasadach:

- dopuszcza się realizację funkcji kultury - muzeum sportu z informacją turystyczną i gastronomią,

- powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% pow. terenu inwestycji,

- obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu inwestycji,

- maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 4,5 m,

- całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 15 metrów,

- realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu,

- realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°.

Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

- obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

- obowiązuje dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

- stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

- stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,

- dopuszcza się lokalizację nazwy obiektu bezpośrednio na elewacji budynku lub prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,

- tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane na elewacji budynku lub jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej,

b) obiektów i urządzeń małej architektury,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) ławek i koszy na śmieci oraz wiat śmietnikowych;

3) Dostęp do terenów z drogi klasy dojazdowej;

4) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 10 miejsc postojowych;

5) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie przede wszystkim gatunków rodzimych (np. jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity);

6) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych (ścieżek pieszych, rowerowych i narciarskich).

10. Tereny zieleni z usługami, oznaczone symbolami: **4.ZU/U – pow. 0,65 ha, 5.ZU/U – pow. 1,11 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny zieleni z usługami komercyjnymi związanymi z obsługą ruchu turystycznego, realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących obiektów, przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o nie więcej niż 10% istniejącej powierzchni zabudowy, przy uwzględnieniu terenów szczególnego zagrożenia powodzią,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 7 metrów;

d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku rozbudowy budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań. Zakaz realizacji dachów namiotowych;

e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądków dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

f) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

3) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: amfiteatr, zadaszoną scenę dla imprez, trawiaste boiska do gier, korty tenisowe, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania itp.

4) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,
- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane:

- na elewacjach budynków a ich powierzchnia,
- jako wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren środka;

5) Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu;

6) Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

11. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **1.ZP – pow. 6,21 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenów – park miejski;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia sportowo - rekreacyjne z urządzonymi miejscami do odpoczynku, realizowane poza kompleksami leśnymi;

3) Obowiązek ochrony istniejących kompleksów leśnych, oznaczonych na rysunku planu pionowymi szrafami;

4) Obowiązuje zakaz zalesienia obszarów. Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej wyłącznie jako kępowych zadrzewień lub zakrzaceń;

5) Dopuszcza się wykorzystanie terenów dla imprez masowych – sportowych, rekreacyjnych, kulturalnych i okolicznościowych. Dopuszczenie wykorzystania terenów dla imprez masowych nie dotyczy terenów leśnych;

6) Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) obiektów związanych z gospodarką leśną, w tym dróg leśnych,

b) urządzeń turystycznych, realizowanych jako trawiaste boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, ciągi spacerowe (typu: ścieżki piesze, ścieżki zdrowia, ścieżki rowerowe, turystyczne trasy narciarskie itp.), urządzone miejsca do odpoczynku z ławkami i koszami na śmieci,

c) związanych z obsługą i organizacją imprez sportowych i masowych,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy, istniejących obiektów gastronomii. Obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia obiektu;

8) Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącego obiektu związanego z zaopatrzeniem w wodę oraz zmianę sposobu jego użytkowania na zaplecze socjalne związane z obsługą imprez masowych i sportowych, przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 50 m²,

b) dopuszcza się nadbudowę, przy czym całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 12 metrów,

c) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

d) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituwych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

e) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;

9) Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie przebiegu istniejących cieków wodnych;

10) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń, za wyjątkiem związanych z istniejącą zabudową oraz terenem urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę;

11) Obowiązuje utrzymanie istniejących, nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i dojazdów.

12. Tereny zieleni oznaczone symbolem **1.ZI/ RZ – pow. 0,01 ha, 2.ZI/ RZ – pow. 0,41 ha, 4.ZI/ RZ – pow. 0,06 ha, 5.ZI/ RZ – pow. 0,03 ha, 6.ZI/ RZ – pow. 0,05 ha, 7.ZI/ RZ – pow. 0,26 ha, 8.ZI/ RZ – pow. 0,25 ha, 9.ZI/ RZ – pow. 0,23 ha, 10.ZI/ RZ – pow. 0,22 ha, 11.ZI/ RZ – pow. 0,50 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej – łąki, zadrzewienia, zakrzaczenia;

2) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację zieleni urządzonej, w tym ogrodów przydomowych;

3) Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w terenie 10.ZI/RZ altan i wiat śmietnikowych;

4) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej, istniejących pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania w budynkach mieszkalnych, poprzez realizację m.in.: wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, z zakazem zmiany ich przeznaczenia. Odbudowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków, przy zachowaniu następujących zasad:

- a) całkowita wysokość budynku w wypadku jego nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachowej nie może przekroczyć 11 metrów,
- b) zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m²,
- c) w wypadku rozbudowy budynków bez nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachowej, zakaz przekraczania całkowitej wysokości istniejących budynków,
- d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
- e) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw,
- f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,
- g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych.

13. Tereny zieleni oznaczone symbolem: **3.ZI/ RZ – pow. 0,92 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej – łąki, zadrzewienia, zakrzaczenia;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej oraz realizację zieleni urządzonej, w tym ogrodów przydomowych;
- 3) Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) W wypadku rozbiórki istniejących budynków położonych w terenie oznaczonym szrafami, dopuszcza się realizację budynku pensjonatu z częścią mieszkalną, na następujących zasadach:
 - a) realizacja budynku w zabudowie wolnostojącej, o łącznej powierzchni zabudowy na terenie inwestycji, która nie przekracza istniejącej powierzchni zabudowy, z tolerancją do 35%;
 - b) obowiązuje kubatura nadziemna do 3000 m³;
 - c) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm,
 - d) całkowita wysokość budynku pensjonatowego z częścią mieszkalną nie może przekroczyć 13 metrów,
 - e) realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
 - f) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
 - g) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

h) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

i) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

j) obowiązuje realizacja 1-nego miejsca postojowego na 2 apartamenty lub 2 pokoje na wynajem. Dopuszcza się realizację ww. miejsc postojowych w garażu podziemnym;

5) W wypadku rozbiórki istniejących budynków położonych w terenie oznaczonym kratką, dopuszcza się realizację budynku usług handlu, na następujących zasadach:

a) realizacja budynku w zabudowie wolnostojącej, o łącznej powierzchni zabudowy na terenie inwestycji, która nie przekracza istniejącej powierzchni zabudowy, z tolerancją do 35%:

b) obowiązuje kubatura nadziemna budynku usługowego do 600 m³ :

c) całkowita wysokość budynku usługowego nie może przekroczyć 7 metrów,

d) realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

f) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

6) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach. Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej, istniejących pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania w budynkach mieszkalnych, poprzez realizację m.in.: wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, z zakazem zmiany ich przeznaczenia. Odbudowa, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków, przy zachowaniu następujących zasad:

a) całkowita wysokość budynku w wypadku jego nadbudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachowej nie może przekroczyć 11 metrów,

b) zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m²,

c) w wypadku rozbudowy budynków bez nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachowej, zakaz przekraczania całkowitej wysokości istniejących budynków,

d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

e) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw,

f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,

g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych.

7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych jako nazwa obiektu sytuowana bezpośrednio na elewacji budynku.

§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne oznaczone symbolem **1.R – pow. 0,61 ha**, położone częściowo w granicach otuliny Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się użytkowanie terenów rolnych - łąki i pastwiska, jako domowych ogrodów przydomowych;

2) Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

2. Tereny rolne oznaczone symbolem **3.R/US/ZN – pow. 0,12 ha**, położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej,

b) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym instalacji do sztucznego śnieżenia tras narciarskich, oświetlenia i pomiaru czasu;

2) Obowiązek utrzymania istniejących narciarskich tras biegowych (biegi narciarskie, kombinacja narciarska, biathlon) oraz rolkostrady;

3) Obowiązuje zakaz zalesienia obszarów.

3. Tereny rolne oznaczone symbolem **2.R/US – pow. 9,21 ha**, częściowo położone w granicach otuliny Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz tereny rolne oznaczone symbolem **4.R/US – pow. 6,83 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;

2) Przeznaczenie dopuszczalne w terenie 2.R/US – park sportowo - rekreacyjny, w tym Tatrzański Park Edukacyjny;

3) Obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia istniejących w terenie 2.R/US i pokazanych na rysunku planu budynków usługowych, związanych z obsługą istniejącego wyciągu;

4) Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

a) narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej,

b) trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN,

c) w terenie oznaczonym symbolem 2.R/US jednego parterowego obiektu z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², całkowitej wysokości nie większej niż 7 m, zlokalizowanego na działce 347 obr.11 i związanego z obsługą imprez sportowych oraz masowych, w tym posiadającego ogólnodostępne sanitariaty. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54° oraz zakaz stosowania na elewacjach i pokryciach połaci dachowych jaskrawych kolorów,

d) tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych,

e) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu;

5) Przy zagospodarowaniu terenów 2.R/US i lokalizacji obiektów budowlanych, obowiązuje uwzględnienie miejsc masowego występowania krokusów i mieczyka dachówkowatego;

6) Obowiązek utrzymania istniejących narciarskich tras biegowych (biegi narciarskie, kombinacja narciarska, biathlon) oraz rolkostrady;

7) Dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących w terenie 4.R/US, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania i użytkowania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy zachowaniu następujących zasad:

a) obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia istniejących w terenie 4.R/US budynków (mieszkalnych i gospodarczych oraz mieszkalno – usługowych i usługowych) pokazanych na rysunku planu,

b) zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m²,

c) obowiązuje zakaz zwiększania całkowitej wysokości istniejących budynków, podlegających rozbudowie lub odbudowie, za wyjątkiem wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu, przy czym zwiększenie ww. całkowitej wysokości nie może przekroczyć 1,5 metra

d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn), z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta ich nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz zakaz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

f) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,

8) Obowiązuje zakaz zalesienia obszarów;

9) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń za wyjątkiem sezonowych, związanych z koszarowaniem owiec oraz związanych z istniejącą zabudową. Ogrodzenia związane z istniejącą zabudową nie mogą przekroczyć wysokości 1,20 metra;

10) Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie przebiegu istniejących cieków wodnych (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu). Przebieg cieków wodnych wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ewidencją gruntów. Korekty rzeczywistego ich przebiegu wynikają ze zmian wywołanych zwiększonymi przepływami wód;

11) Dostęp do terenu z istniejącej drogi publicznej;

12) Obowiązuje utrzymanie istniejących nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojazdów i ciągów spacerowych (ścieżek pieszych i rowerowych, turystycznych tras narciarskich);

13) Obowiązuje zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem ciągów spacerowych o szerokości nie większej niż 3 m (ścieżek pieszych i rowerowych, turystycznych tras narciarskich) oraz dróg dojazdowych do pól, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Tereny rolne oznaczone symbolem **2a.R/US – pow. 0,51 ha, 5.R/US – pow. 2,48 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;

2) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz w terenie oznaczonym symbolem 2a.R/US zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na usługi hotelarskie realizowane jako pensjonaty, przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych o nie więcej niż 30 m² każdy, przy uwzględnieniu przebiegu istniejącego cieku wodnego,

b) dopuszcza się nadbudowę wyłącznie wynikającą ze zmiany konstrukcji dachów, przy czym całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

c) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku rozbudowy budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

f) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

h) obowiązuje realizacja 1-nego miejsca postojowego na 2 apartamenty lub 2 pokoje na wynajem. Dopuszcza się realizację ww. miejsc postojowych w garażu podziemnym;

3) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;

4) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,
- jako podświetlane kasetony,

b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku;

5) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 1,20 m;

6) Dostęp do terenów z drogi klasy zbiorczej oraz poprzez ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu.

5. Tereny rolne oznaczone symbolem **2b.R/US– pow. 0,52 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;

2) Obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków;

3) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków usługowych (gastronomii, pensjonaty) z zakazem ich nadbudowy, przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków usługowych o nie więcej niż 30 m², przy uwzględnieniu przebiegu istniejącego cieką wodnego,

b) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

c) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

d) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

e) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;

4) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;

5) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,
- jako podświetlane kasetony,

b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku;

6) Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 1,20 m;

7) Dostęp do terenów z drogi klasy zbiorczej oraz poprzez ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu.

6. Tereny produkcji rolnej, oznaczone symbolem **1.RU – pow. 0,46 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Podstawowe przeznaczenie terenu – stawy rybne realizowane na istniejących wydzielonych geodezyjnie działkach wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa hodowlanego ryb;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenie podstawowego – usługi handlu i gastronomii związane z prowadzeniem gospodarstwa hodowlanego ryb, rekreacja;

3) Łączna powierzchnia zabudowy z wyłączeniem stawów hodowlanych nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu inwestycji;

4) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 15% powierzchni terenu inwestycji;

5) Dopuszcza się realizację obiektów związanych z produkcją rybacką, w tym obiekty socjalne, magazynowe, handlu i gastronomii;

6) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących stawów hodowlanych;

7) Dopuszcza się przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz realizację nowych, przy zachowaniu następujących zasad:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej, lub jako połączonych,

b) kubatura nadziemna nowego budynku nie może przekroczyć 1000 m³,

c) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o nie więcej niż 10% istniejącej powierzchni zabudowy,

d) całkowita wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 11 m,

e) przy rozbudowie budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynku podlegającego rozbudowie,

f) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

g) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

h) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw,

i) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

j) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

8) Dopuszcza się zagospodarowanie terenów dla funkcji rekreacji poprzez lokalizację urządzonych miejsc na ogniska i miejsc do grillowania itp. wraz z altanami i zadaszeniami oraz obiektami małej architektury;

- 9) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa wyłącznie na elewacjach budynków;
- 10) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi dojazdowej;
- 11) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb, nie więcej niż 10.

Rozdział 4.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH

§ 8. USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **1.MW – pow. 0,25 ha, 2.MW – pow. 0,31 ha, 3.MW – pow. 0,358 ha, 4.MW – pow. 0,17 ha, 6.MW – 0,46 ha oraz 5.MW/ZN – pow. 0,42 ha** położony w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe i garaże;
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług i nowych budynków;
- 4) Obowiązuje uporządkowanie terenu poprzez zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną oraz ochronę drzewostanu;
- 5) Obowiązują następujące zasady kształtowania architektury istniejących budynków:
 - a) obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem wynikających ze zmiany konstrukcji dachów. Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących budynków,
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
 - c) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Obowiązuje minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 35% powierzchni terenu;
- 7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych lokalizowanych bezpośrednio na elewacjach budynków;
- 8) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 9) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne.

2. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **7.MW – pow. 0,09 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;
- 4) Obowiązują następujące zasady realizacji nowego budynku oraz rozbudowy lub nadbudowy istniejącego:
 - a) realizacja budynku w zabudowie wolnostojącej,
 - b) całkowita wysokość budynku nie może przekroczyć 13 metrów,
 - c) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 40° – 54°.Dopuszcza się realizację dachów półszczytowych i wielopołaciowych,

d) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskólek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

e) obowiązuje dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Obowiązuje minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 30% powierzchni terenu;

6) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych lokalizowanych bezpośrednio na elewacjach budynków;

7) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, przy czym dopuszcza się realizację podziemnych garaży i miejsc postojowych;

8) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1.MN – pow. 0,64 ha, 2.MN – pow. 0,04 ha, 3.MN – pow. 2,09 ha, 4.MN – pow. 0,34 ha, 5.MN – pow. 0,41 ha, 6.MN – pow. 1,03 ha, 7.MN/U – pow. 0,84 ha, 8.MN – pow. 1,84 ha, 9.MN – pow. 2,27 ha, 10.MN – pow. 0,13 ha, 11.MN – pow. 0,11 ha, 12.MN – pow. 0,84 ha, 13.MN – pow. 0,17 ha, 14.MN – pow. 0,62 ha, 15.MN – pow. 0,07 ha, 16.MN – pow. 0,49 ha, 17.MN – pow. 0,15 ha, 18.MN – pow. 0,99 ha, 19.MN – pow. 1,48 ha, 20.MN – pow. 0,81 ha, 21.MN – pow. 0,57 ha, 22.MN – pow. 0,15 ha, 23.MN – pow. 0,23 ha, 24.MN – pow. 0,30 ha, 25.MN – pow. 0,45 ha, 26.MN – pow. 0,07 ha, oznaczone symbolem 27.MN – pow. 0,06 ha** położone w granicach otuliny Tatrzańskiego Parku Narodowego, **28.MN – pow. 1,23 ha, 29.MN – pow. 0,21 ha, 30.MN – pow. 0,21 ha,** oznaczone symbolem **31.MN/ZN – pow. 0,07 ha i 32.MN/ZN – pow. 0,29 ha** położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego, **33.MN/U – pow. 0,07 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach i na nowo wydzielonych działkach, o szerokości nie mniejszej niż 16 m. Dla nowo wydzielonych działek obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 600 m²,

b) usługi komercyjne realizowane na istniejących działkach jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

c) usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe - budynki wolnostojące, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m,

d) w terenie 7.MN/U, 33.MN/U - usługi komercyjne, realizowane na istniejących działkach jako budynki wolnostojące;

2) Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:

a) wbudowane usługi komercyjne, realizowane jako usługi podstawowe oraz gastronomia,

b) w terenie 7.MN/U i 33.MN/U - mieszkalnictwo, realizowane jako budynki wolnostojące lub część mieszkalna wbudowana w budynki usług,

c) obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;

3) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji, za wyjątkiem terenów 7.MN/U, 33.MN/U, 21.MN i 22.MN dla których powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu inwestycji;

4) Dopuszcza się odbudowę obiektów we wszystkich terenach oraz rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów, z wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy budynku położonego w terenie oznaczonym symbolem 27.MN, na zasadach określonych w ustaleniach pkt 6. Przy przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,

c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;

5) W terenach oznaczonym symbolem 27.MN, obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia budynku na usługi hotelarskie;

6) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i pensjonatowych, a w terenach 7.MN/U, 33.MN/U usługowych oraz odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1500 m³, a budynku pensjonatowego, budynku realizującego usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynku mieszkalnym jednorodzinnym oraz w terenie 7.MN/U i 33.MN/U budynku usługowego, do 3000 m³,

c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu w noworealizowanych budynkach nie może przekroczyć 5 m,

d) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm, za wyjątkiem zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego;

e) całkowita wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć 11 m, a budynków pensjonatowych, budynków realizujących usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz w terenie 7.MN/U i 33.MN/U budynków usługowych nie może przekroczyć 13 metrów,

f) realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu,

g) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

h) w wypadku nadbudowy istniejących oraz realizacji nowych budynków realizacja dachów jako dwuspadowych za wyjątkiem budynków zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego dachów płaskich. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

i) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskólek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

j) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

k) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

l) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowywane do mieszkalnych. Całkowita wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 7 metrów. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 54° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony oraz zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwy pensjonatów i willi mogą być sytuowane:

- bezpośrednio na elewacjach budynków,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynków jako montowane na wspornikach kute w metalu znaki (logo) lub nazwy obiektów umieszczane na deskach podwieszanych do wsporników,
- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne reklamowe mogą być sytuowane wyłącznie na elewacjach budynków a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m²;

9) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 50% powierzchni terenu inwestycji, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 7.MN/U, 33.MN/U, 21.MN i 22.MN dla których obowiązuje zachowania terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu inwestycji;

10) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu;

11) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu. Obowiązuje realizacja na każdej działce, na której będzie realizowana zabudowa pensjonatowa lub wynajem pokoi 1-nego miejsca postojowego na 2 apartamenty lub 2 pokoje na wynajem. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie pensjonatowej oraz zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z wynajmem pokoi wlicza się miejsca w garażu.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **1.U – pow. 0,28 ha**, położone w granicach otuliny Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację funkcji takich jak: budynki zakwaterowania turystycznego – domy wypoczynkowe, usługi hotelarskie, gastronomia itp. Dopuszcza się lokalizację części mieszkalnej, dla właściciela;

4) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejącego obiektu. Przy odbudowie i przebudowie istniejącego obiektu obowiązują:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

c) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% pow. terenu inwestycji;

6) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania itp;

7) Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie przebiegu cieku wodnego. Obowiązuje uzupełnienie obudowy biologicznej cieku wodnego, stosownie do potrzeb utrzymania koryta i brzegów, przez zarządzającego ciekami i właścicieli terenów;

8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,

- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,

- jako podświetlane kasetony,

b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m²;

9) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 70% powierzchni terenu inwestycji;

10) Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej, poprzez istniejące wewnętrzne ciągi komunikacyjne;

11) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, za wyjątkiem obiektów usług hotelarskich w których obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe.

2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **2.U – pow. 1,63 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację funkcji takich jak: budynki zakwaterowania turystycznego – domy wypoczynkowe, usługi hotelarskie (hotele i pensjonaty), gastronomia, sport itp;

4) Dopuszcza się odbudowę, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów, przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy pensjonatu Biały Potok o nie więcej niż 10% istniejącej powierzchni zabudowy oraz jego nadbudowę w części centralnej o 1 kondygnację w kubaturze dachu,

b) dopuszcza się rozbudowę karczmy regionalnej o nie więcej niż 100% istniejącej powierzchni zabudowy;

c) dopuszcza się zmianę konstrukcji dachowej kortów tenisowych oraz ich rozbudowę o parterową przewiązkę, łączącą korty z budynkiem pensjonatu Biały Potok,

d) dopuszcza się rozbudowę pensjonatu „Zosia” o nie więcej niż 70% istniejącej powierzchni zabudowy pensjonatu,

e) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

f) w wypadku nadbudowy realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 40° – 54° , za wyjątkiem przekrycia kortów tenisowych. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

g) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć $1/2$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej,

h) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

i) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

j) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% pow. terenu;

6) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania itp;

7) Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie przebiegu cieku wodnego. Obowiązuje uzupełnienie obudowy biologicznej cieku wodnego, stosownie do potrzeb utrzymania koryta i brzegów, przez zarządzającego ciekami i właścicieli terenów;

8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,

- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,

- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane:

- na elewacjach budynków,
- jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej do ośrodka;

9) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 40% powierzchni terenu;

10) Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej i poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu;

11) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, za wyjątkiem obiektów usług hotelarskich w których obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe.

3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **3.U – pow. 1,02 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację funkcji takich jak: usługi hotelarskie (hotel), gastronomia itp;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% pow. terenu inwestycji;

5) Dopuszcza się odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów. Przy odbudowie, przebudowie i rozbudowie obowiązuje:

a) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

b) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

c) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

d) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

e) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

6) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania itp;

7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,
- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane na elewacjach budynków lub jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren obiektu;

8) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu inwestycji;

9) Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej;

10) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, za wyjątkiem obiektów usług hotelarskich w których obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe.

4. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **4.U – pow. 0,14 ha, 7.U – pow. 0,07 ha, 16.U – pow. 0,17 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z gastronomią realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów, przy zachowaniu następujących zasad:

a) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

b) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

c) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

d) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu inwestycji;

5) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;

6) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,

- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,

- jako podświetlane kasetony,

b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku;

7) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu inwestycji;

8) Dostęp do terenów z dróg klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz poprzez ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu;

9) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

5. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **5.U – pow. 0,30 ha, 6.U – pow. 0,22 ha, 8.U – pow. 0,21 ha, 9.U – pow. 0,09 ha, 10.U – pow. 0,17 ha, 11.U – pow. 0,20 ha, 14.U – pow. 0,17 ha, 15.U – pow. 0,11 ha, 19.U – pow. 0,53 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację funkcji takich jak: budynki zakwaterowania turystycznego – domy wypoczynkowe, ośrodki rekreacyjne, domy pracy twórczej, usługi hotelarskie (hotele), gastronomia, sport itp oraz w terenie 6.U budynki usługowo-mieszkalne;

4) Dopuszcza się odbudowę, nadbudowę związaną wyłącznie ze zmianą konstrukcji dachu, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów, przy zachowaniu następujących zasad:

a) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie za wyjątkiem budynku w terenie oznaczonym symbolem 6.U, w którym dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację związaną ze zmianą konstrukcji dachu,

b) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połączeń dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

c) w wypadku nadbudowy realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°, za wyjątkiem budynków wpisanych do ewidencji zabytków o mniejszym niż 45° kącie nachylenia połaci oraz budynków zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego. W terenie oznaczonym symbolem 6.U dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 40°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

d) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitu wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

e) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu inwestycji;

6) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania itp;

7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,
- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane na elewacjach budynków lub jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren obiektu;

8) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni terenu inwestycji;

9) Dostęp do terenu z dróg publicznych klasy zbiorczej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych;

10) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, za wyjątkiem obiektów usług hotelarskich w których obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe.

6. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **12.U – pow. 0,07 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację funkcji takich jak: usługi zdrowia, kultury;

4) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących obiektów. Przy odbudowie i przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

c) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% pow. terenu;

6) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa wyłącznie na elewacji budynku;

7) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu;

8) Dostęp do terenu z drogi klasy lokalnej;

9) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

7. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **13.U – pow. 0,37 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację funkcji takich jak: budynki zakwaterowania turystycznego – domy wypoczynkowe, domy pracy twórczej, usługi hotelarskie (hotel), gastronomia, administracja itp.;

4) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących obiektów. Przy odbudowie i przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

c) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% pow. terenu inwestycji;

6) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania itp;

7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,

- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce elementów budynku lub wsporników,

- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane na elewacjach budynków lub jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren obiektu;

8) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 40% powierzchni terenu inwestycji;

9) Dostęp do terenu z drogi klasy zbiorczej oraz drogi wewnętrznej;

10) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, za wyjątkiem obiektów usług hotelarskich w których obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe.

8. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **17.U – pow. 0,03 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację funkcji takich jak: myjnia samochodowa, warsztat samochodowy, garaże;

4) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących obiektów. Przy odbudowie i przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

c) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu;

6) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa wyłącznie na elewacji budynku;

7) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu;

8) Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej;

9) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

9. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **18.U – pow. 3,64 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą sportu i rekreacji realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – obsługa techniczna i socjalno - administracyjna, miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację obiektów takich jak: hotel z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, hala sportowa, basen kryty, obiekty klubowe, ośrodki odnowy biologicznej oraz o funkcji leczniczej i rehabilitacyjnej, restauracje, puby, kawiarnie, a także obiekty socjalno – administracyjne, magazyny i warsztaty;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% pow. terenu inwestycji;

5) Realizacja budynków jako wolnostojących lub połączonych w zespoły funkcjonalne. Dopuszcza się rozczłonkowanie brył oraz zróżnicowanie wysokości;

6) Dopuszcza się realizację nowego hotelu lub budynku wielofunkcyjnego z częścią hotelową jedynie w wypadku wyburzenia istniejącego budynku o funkcji sportowo - hotelowej;

7) Obowiązują następujące zasady odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy istniejących budynków:

a) przy zmianie konstrukcji dachu budynku o funkcji sportowo- hotelowej obowiązuje:

- zakaz realizacji więcej niż dwóch kondygnacji w dachu,

- realizacja dachu zgodnie z lit. d) i e), za wyjątkiem części budynku obejmującej kryty basen i halę sportową w których dopuszcza się innego rodzaju formy przekrycia,

b) przy rozbudowie budynków dla funkcji administracyjnej zakaz przekraczanie wysokości 15 metrów,

c) przy rozbudowie budynków dla funkcji magazynowych i warsztatowych zakaz przekraczanie wysokości 12 metrów,

d) realizacja dachów jako wielospadowych, przy czym w budynkach o funkcji magazynowej, warsztatowej oraz administracyjnej o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 54°, a w budynku o funkcji sportowo hotelowej o kącie nachylenia głównych połaci do 40°,

e) w wypadku dachów dwu lub wielospadowych obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

f) obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

8) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków:

a) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 15 m, za wyjątkiem hali sportowej, basenu krytego, hotelu (w wypadku jego realizacji jako obiektu wolnostojącego) oraz budynku wielofunkcyjnego z częścią hotelową,

b) w wypadku realizacji budynku wielofunkcyjnego z częścią hotelową obowiązuje rozczłonkowanie bryły budynku i zróżnicowanie jego wysokości,

c) dopuszcza się realizację w hotelu lub budynku wielofunkcyjnym podziemnych garaży,

d) realizacja dachów jako wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54° . W wypadku realizacji budynku wielofunkcyjnego z częścią hotelową, krytego basenu i hali sportowej dopuszcza się innego rodzaju formy przekrycia oraz kąty nachylenia połaci dachowych,

e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont. W wypadku realizacji budynku wielofunkcyjnego z częścią hotelową, krytego basenu i hali sportowej dopuszcza się innego rodzaju kolory,

f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

9) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem obiektów sportowych oraz innych reklam związanych z organizowaniem imprez sportowych i rekreacyjnych, a także ich sponsorowaniem;

10) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu inwestycji;

11) Dostęp do terenów z drogi klasy dojazdowej i drogi wewnętrznej;

12) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. W wypadku realizacji nowego budynku hotelowego lub budynku wielofunkcyjnego z częścią hotelową do w/w ilości miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach podziemnych realizowanych w w/w budynkach.

10. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **20.U – pow. 1,70 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne – ośrodek rekreacyjny, realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, sport, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu;

4) Przy rozbudowie, przebudowie i odbudowie istniejących obiektów, obowiązuje zachowanie następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o nie więcej niż 15% istniejącej powierzchni zabudowy,

b) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

c) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;

d) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

e) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, korty tenisowe, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania itp;

6) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana,

- bezpośrednio na elewacji budynku,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,

- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane:

- na elewacjach budynków,

- jako wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren ośrodka;

7) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu;

8) Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej;

9) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

11. Tereny zabudowy usługowej w zieleni oznaczone symbolem **21.U/ZU/ZN – pow. 1,90 ha.** położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi nauki i oświaty realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych jako centrum edukacji przyrodniczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się rozbudowę, odbudowę i przebudowę istniejących obiektów. Przy rozbudowie, odbudowie i przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

b) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

c) stosowanie materiałów elewacyjnych typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje oraz szkło, tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

d) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

e) stosowanie na elewacjach budynków kolorów kontynuujących kolorystykę istniejących obiektów;

4) Dopuszcza się realizację nowych obiektów takich jak: wiaty i magazyny oraz obiekty socjalne (toalety) o całkowitej wysokości nie większej niż 10 m;

5) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury lub architektury parkowej;

6) Dopuszcza się lokalizację ścieżek edukacyjnych i dydaktycznych oraz spacerowych;

7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% pow. terenu inwestycji;

8) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych, których obowiązek realizacji wynika z przepisów odrębnych oraz innych reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,

- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,

- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane:

- na elewacjach budynków,

- jako wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej lub wkomponowana w bramę wjazdową na teren TPN-u;

9) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 70% powierzchni terenu inwestycji;

10) Dostęp do terenów z drogi klasy zbiorczej oraz drogi wewnętrznej;

11) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

12. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **22.U – pow. 0,52 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację funkcji takich jak: usługi hotelarskie, gastronomia, sport itp;

4) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji;

5) Obowiązują następujące zasady realizacji nowych budynków:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 9 m,

c) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm,

d) całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 13 metrów,

e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

f) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie dachów dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 54°, miejscowych materiałów elewacyjnych (typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

6) Dopuszcza się lokalizację parterowych garaży, realizowanych jako wolnostojące. Całkowita wysokość budynków garaży nie może przekroczyć 7 metrów. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 20° – 54° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony oraz zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;

7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwy pensjonatów i hoteli mogą być sytuowane:

- bezpośrednio na elewacjach budynków,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynków jako montowane na wspornikach kute w metalu znaki (logo) lub nazwy obiektów umieszczane na deskach podwieszanych do wsporników,
- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne reklamowe mogą być sytuowane wyłącznie na elewacjach budynków a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m²;

8) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni terenu inwestycji, z uwzględnieniem istniejących zadrzewień;

9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu;

10) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na 1 apartament w wypadku realizacji usług hotelarskich a w wypadku realizacji usług innych niż hotelarskie nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu w tym realizowanym jako podziemny.

13. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **23.U – pow. 0,55 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego, stacja paliw, realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków oraz lokali mieszkalnych w istniejących obiektach;

4) Obowiązuje zakaz realizacji kontenerowej stacji paliw;

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;

6) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących obiektów - usługi związane z obsługą tras komunikacyjnych, w tym całodobowej stacji paliw płynnych, z usługami towarzyszącymi oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, takie jak gastronomia, handel, informacja turystyczna. Przy odbudowie i przebudowie istniejących obiektów obowiązuje:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

c) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

7) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa na elewacji budynku oraz jako reklamy i tablice wolnostojące;

8) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu inwestycji;

9) Dostęp do terenów z drogi klasy zbiorczej;

10) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

14. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **24.U – pow. 0,54 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację obiektów takich jak: budynki zakwaterowania turystycznego – domy wypoczynkowe, domy pracy twórczej, usługi hotelarskie (hotel), gastronomia, sport itp;

4) Dopuszcza się odbudowę, nadbudowę związaną wyłącznie ze zmianą konstrukcji dachu, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów, przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o nie więcej niż 20% istniejącej powierzchni zabudowy,

b) przy rozbudowie budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

c) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

d) w wypadku nadbudowy realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskólek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

f) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;

6) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania itp.;

7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,
- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane na elewacjach budynków lub jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren ośrodka;

8) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu inwestycji;

9) Dostęp do terenu z drogi klasy zbiorczej;

10) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, za wyjątkiem obiektów usług hotelarskich w których obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe.

15. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **25.U – pow. 0,25 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się realizację obiektów takich jak: karczma regionalna, księgarnia, informacja turystyczna, hotel;

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;

5) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących obiektów - warsztat samochodowy myjnia samochodowa, do czasu realizacji usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, takich jak gastronomia, handel, kultura, sport, usługi hotelarskie. Przy odbudowie i przebudowie istniejących obiektów obowiązują:

a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzywa,

b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

c) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,

6) W zakresie kształtowania architektury nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obowiązują:

a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej,

b) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 4,5 m,

c) całkowita wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 15 metrów,

d) w wypadku nadbudowy budynków lub budowy nowych realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

f) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć $1/2$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej,

g) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzywa sztucznych,

h) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

i) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,

- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,

- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane na elewacjach budynków lub jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren ośrodka;

8) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu inwestycji;

9) Dostęp do terenów z drogi klasy zbiorczej lub dojazdowej;

10) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, za wyjątkiem obiektów usług hotelarskich w których obowiązuje realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe.

16. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami **1.US/ZN – pow. 2,22 ha, 2.US/ZN – pow. 0,89 ha,** położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi sportu realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego –obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się odbudowę, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów;

4) W terenie 2.US/ZN dopuszcza się budowę wieży sędziowskiej;

5) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych za wyjątkiem oznaczeń związanych z funkcjonowaniem obiektów sportowych, a także sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych;

6) Dostęp do terenu poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu.

17. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **3.US/ZN – pow. 8,36 ha,** położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi sportu realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się odbudowę, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów i budynków, w tym obiektów sportowych z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

4) Dopuszcza się:

a) budowę narciarskiego stadionu biegowego,

b) budowę budynku administracyjnego, w miejscu istniejącego,

c) krytych kortów tenisowych w rejonie istniejących, przy uwzględnieniu przebiegu tras narciarskich,

d) otwartego amfiteatru;

5) W zakresie kształtowania architektury budynku administracyjnego obowiązuje:

a) całkowita wysokość obiektu nie może przekroczyć 11 metrów,

b) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

c) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

d) obowiązuje dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

f) stosowanie na elewacjach budynku kolorów pastelowych;

6) Obowiązek utrzymania istniejących ścieżek zdrowia z urządzeniami turystycznymi;

7) Utrzymuje się istniejącą rolkostradę oraz narciarskie trasy biegowe (biegi narciarskie, kombinacja narciarska, biathlon), dopuszczając realizację nowych. Dopuszcza się budowę mostków i tuneli na trasie biegowej oraz systemu jej oświetlenia, instalacji do sztucznego śnieżenia i pomiaru czasu;

8) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez masowych. Dopuszcza się przekrycia typu namioty, powłoki pneumatyczne, łupiny;

9) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych za wyjątkiem oznaczeń związanych z funkcjonowaniem obiektów sportowych, tras narciarskich oraz tablic lokalizowanych przez TPN, a także sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych;

10) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu;

11) Dostęp do terenu z drogi klasy zbiorczej, dojazdowej i drogi wewnętrznej.

18. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **4.US – pow. 4,85 ha, 5.US – pow. 4,13 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi sportu realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, w tym instalacje do sztucznego śnieżenia tras narciarskich, oświetlenia i pomiaru czasu;

3) Dopuszcza się odbudowę, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów i budynków, w tym obiektów sportowych z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, na zasadach ustalonych w pkt 4 i 5;

4) W terenie 4.US dopuszcza się:

a) przebudowę i rozbudowę kolei linowej,

b) budowę pawilonu sportowego w miejscu istniejących pawilonów o całkowitej wysokości nie większej niż 13 m,

c) otwartych kortów tenisowych i boisk sportowych,

d) innych obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania skoczni narciarskich i organizacji imprez sportowych o całkowitej wysokości nie większej niż 7 m;

5) W terenie 5.US dopuszcza się:

a) przebudowę i rozbudowę kolei linowej,

b) przebudowę i rozbudowę skoczni oraz trybun,

c) budowę wieży sędziowskiej i kabin dla komentatorów,

d) budowę pawilonu sportowego lub budynku socjalnego dla zawodników o całkowitej wysokości nie większej niż 13 m oraz pow. zabudowy nie większej niż 400 m² i kubaturze nie większej niż 4000 m³;

e) szatni dla zawodników w rejonie boiska sportowego o całkowitej wysokości nie większej niż 7 m,

f) innych obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania skoczni narciarskich;

6) Obowiązek utrzymania istniejących ścieżek zdrowia z urządzeniami turystycznymi;

7) Utrzymuje się istniejącą rolkostradę oraz narciarskie trasy biegowe (biegi narciarskie, kombinacja narciarska, biathlon), dopuszczając realizację nowych. Dopuszcza się budowę mostków i tuneli na trasie biegowej oraz systemu jej oświetlenia, instalacji do sztucznego śnieżenia i pomiaru czasu;

8) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych za wyjątkiem oznaczeń związanych z funkcjonowaniem obiektów sportowych, tras narciarskich oraz innych reklam związanych z organizowaniem imprez sportowych i rekreacyjnych, a także ich sponsorowaniem;

9) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu inwestycji;

10) Dostęp do terenu z drogi klasy zbiorczej, dojazdowej i wewnętrznej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu.

19. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **6.US – pow. 3,47 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi sportu i kultury realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych, takich jak:

a) wielofunkcyjna hala sportowo - widowiskowa na nie więcej niż 5000 miejsc, z salami konferencyjnymi. Dopuszcza się realizację części hotelowej w hali sportowo – widowiskowej, która nie może stanowić więcej niż 1/4 kubatury hali oraz jako wioski olimpijskiej realizowanej wyłącznie w wypadku organizacji olimpiady,

b) centrum logistyczne dla obsługi ruchu turystycznego, w tym terenów sportowych,

c) kryty basen sportowy,

d) amfiteatr lub zadaszona scena z zapleczem techniczno – socjalnym;

4) Dopuszcza się realizację centrum logistycznego jako połączonego z halą sportową lub wolnostojącego;

5) Realizacja budynków jako wolnostojących z dopuszczeniem ich połączenia i rozczłonkowania brył, zróżnicowania wysokości oraz stosowania różnego rodzaju form przekrycia;

6) W zakresie kształtowania architektury budynku centrum logistycznego realizowanego jako budynku wolnostojącego oraz budynków wioski olimpijskiej, obowiązuje:

a) całkowita wysokość obiektów nie może przekroczyć 13 metrów,

b) dopuszcza się połączenie budynków wioski olimpijskiej w zespoły zabudowy lub ich realizację jako bryły rozczłonkowanej o zróżnicowanej wysokości,

c) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

d) w wypadku realizacji wioski olimpijskiej dopuszcza się inne niż wymienione w lit. c rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia,

e) w wypadku realizacji dachów realizowanych na zasadach ustalonych w lit. c obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitywych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

f) obowiązuje dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

h) stosowanie na elewacjach budynku kolorów pastelowych;

7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu inwestycji;

8) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, poprzez realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: korty tenisowe, pola do gry w minigolfa, trawiaste boiska do gier, place zabaw dla dzieci, stawy rekreacyjne, realizację urządzonych miejsc do odpoczynku;

9) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych (ścieżek pieszych);

10) Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

11) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez masowych oraz infrastruktury technicznej;

12) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych za wyjątkiem oznaczeń związanych z funkcjonowaniem obiektów oraz innych reklam związanych z organizowaniem imprez sportowych i rekreacyjnych, a także ich sponsorowaniem;

13) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu inwestycji;

14) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu. Dopuszcza realizację miejsc postojowych w garażach podziemnych realizowanych w budynkach wymienionych w pkt 3a i 3b;

15) Dostęp do terenu z drogi klasy zbiorczej i dojazdowej.

20. Tereny usług sportu oznaczone symbolem **7.US/ZN - pow. 1,81 ha**, położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - narciarskie trasy biegowe;

2) Utrzymuje się istniejące narciarskie trasy biegowe (biegi narciarskie, kombinacja narciarska, biathlon), dopuszczając ich przebudowę i rozbudowę oraz realizację nowych, zgodnie z przebiegiem, przedstawionym na rysunku planu. Dopuszcza się budowę mostków i tuneli na trasach biegowych oraz systemu ich oświetlenia montowanego wyłącznie w czasie imprez sportowych, instalacji do sztucznego śnieżenia i pomiaru czasu;

3) Obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych za wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z obsługą i organizacją imprez masowych;

4) Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych za wyjątkiem oznaczeń związanych z funkcjonowaniem tras narciarskich oraz tablic lokalizowanych w obszarze TPN i jego otulinie przez władze parku, a także sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych.

§ 10. . USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne), oznaczone symbolem: **1.UPo – pow. 1,35 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
- 2) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi oświaty – szkoła podstawowa realizowane na istniejących wydzielonych geodezyjnie działkach;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – urządzenia sportowe, place zabaw, miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 4) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;
- 5) Dopuszcza się zmianę użytkowania budynków, pod warunkiem wprowadzenia usług realizujących innego rodzaju cele publiczne;
- 6) W zakresie kształtowania architektury nowych budynków oraz przy odbudowie, rozbudowie lub przebudowie istniejących obowiązują:
 - a) zakaz realizacji budynków o całkowitej wysokości większej niż 18 metrów,
 - b) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - c) w wypadku nowych budynków realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
 - d) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,
 - e) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,
 - f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
 - g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji budynku;
- 8) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu inwestycji;
- 9) Obowiązuje uwzględnienie nie mniej niż 40% powierzchni terenów biologicznie czynnych, w tym kompozycji zieleni urządzonej z zastosowaniem gatunków roślin zimozielonych;
- 10) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy dojazdowej;
- 11) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, nie mniej niż 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

2. Tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne), oznaczone symbolem: **2.UPo – pow. 0,59 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;

2) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi oświaty – przedszkole realizowane na istniejących wydzielonych geodezyjnie działkach;

3) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – place zabaw, miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

4) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów;

5) Dopuszcza się zmianę użytkowania budynków, pod warunkiem wprowadzenia usług realizujących innego rodzaju cele publiczne;

6) W zakresie kształtowania architektury nowych budynków oraz przy odbudowie, rozbudowie lub przebudowie istniejących obowiązuje:

a) zakaz realizacji budynków o całkowitej wysokości większej niż 13 metrów,

b) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;

c) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

d) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

7) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji budynku;

8) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% pow. terenu inwestycji;

9) Obowiązuje uwzględnienie nie mniej niż 30% powierzchni terenów biologicznie czynnych, w tym kompozycji zieleni urządzonej z zastosowaniem gatunków roślin zimozielonych;

10) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy dojazdowej;

11) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, nie mniej niż 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

3. Tereny zabudowy usługowej – sakralnej, oznaczone symbolem **1.UPr – pow. 0,74 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi sakralne realizowane na istniejących wydzielonych geodezyjnie działkach;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – mieszkalnictwo, miejsca postojowe, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków, za wyjątkiem obiektów i urządzeń małej architektury;

4) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę lub przebudowę istniejących budynków;

5) Przy rozbudowie, przebudowie, odbudowie i nadbudowie istniejących obiektów, za wyjątkiem budynku kościoła obowiązuje zachowanie następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o nie więcej niż 15% istniejącej powierzchni zabudowy,

b) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;

c) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądom dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

d) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

6) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji;

7) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 50%, w tym kompozycji zieleni urządzonej;

8) Obowiązuje realizacja nie mniej niż 50 miejsc postojowych;

9) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy dojazdowej.

4. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1.UPi – pow. 0,39 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi związane z bezpieczeństwem publicznym realizowane na istniejących wydzielonych geodezyjnie działkach;

2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – gastronomia, sklepy i magazyny, garaże, miejsca postojowe, miejsca postojowe obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;

4) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących obiektów Straży Granicznej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o nie więcej niż 10% istniejącej powierzchni zabudowy,

b) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;

c) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn łukowych typu „wole oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

d) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

5) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury;

6) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa wyłącznie na elewacjach budynków;

7) Obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni terenu;

8) Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej;

9) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb - min. 1 mp/50m² pow. użytkowej.

Rozdział 5.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH.

§ 12. USTALENIA DLA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

1. Teren zamknięty na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z Decyzją Nr Pf-51 Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego z dnia 4 maja 2006 roku, oznaczony symbolem **1.Tz – pow. 0,11 ha.**

Rozdział 6.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§ 13. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG

1. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem **1.KDZ – pow. 2,06 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy zbiorczej (droga powiatowa) o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających – nie mniejszej niż 18 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości 7 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem **2.KDZ – pow. 4,19 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren istniejącej drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 24 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości min. 6 m,

b) chodniki,

c) miejsca postojowe,

d) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem **1.KDL – pow. 0,75 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 12 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości min. 6 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **1.KDD – pow. 0,44 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, niemniejszej jednak niż 10 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) ścieżka rowerowa o szerokości nie mniejszej niż 2 m,

d) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) Obowiązek realizacji placu do nawracania na zakończeniu ulicy.

5. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **2. KDD – pow. 0,17 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach: Tereny przeznaczone dla lokalizacji nienormatywnej drogi publicznej klasy dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej niż 4,5 m i jej elementów, takich jak

1) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m,

2) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

6. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **3. KDD – pow. 1,31 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i jej elementów, takich jak:

- a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
- b) chodniki,
- c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **4. KDD – pow. 0,32 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i jej elementów, takich jak:

- a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
- b) chodniki,
- c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

8. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **5. KDD – pow. 0,37 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i jej elementów, takich jak:

- a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 6 m,
- b) chodniki,
- c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **6. KDD – pow. 0,27 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jej elementów, takich jak:

- a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,
- b) chodniki,
- c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **7. KDD – pow. 0,32 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m i jej elementów, takich jak:

- a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolami: **8. KDD – pow. 0,36 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, niemniejszej jednak niż 10 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

12. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **9. KDD – pow. 0,42 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających niemniejszej niż 10 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

13. Tereny komunikacji – drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: **10. KDD – pow. 0,60 ha, 13. KDD – pow. 0,19 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg publicznych klasy dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, niemniejszej jednak niż 9 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu,

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

14. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **11. KDD – pow. 0,97 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających niemniejszej niż 13 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu,

2) Obowiązuje ochrona pomnika przyrody, zgodnie z decyzją o jego utworzeniu RI -op -8311/81/70 z 06.05.1970 r., aleja drzew: jesionów, modrzewi i jaworów wzdłuż Al. Przewodników Tatrzańskich);

3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

15. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem: **12. KDD – pow. 0,07 ha.** Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

b) chodniki,

c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

16. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **1.KDW – pow. 0,02 ha, 2.KDW – pow. 0,02 ha, 3.KDW – pow. 0,13 ha, 4.KDW – pow. 0,06 ha, 6.KDW – pow. 0,04 ha, 7.KDW – pow. 0,07 ha.** Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach: teren przeznaczony dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5 m i jej elementów, takich jak:

1) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

2) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi.

17. Tereny komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **5.KDW – pow. 0,40 ha.** Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi wewnętrznej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 6 do 13 m i jej elementów, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m,

b) obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem drogi,

2) Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi.

18. Tereny komunikacji oznaczone symbolem: **KX – pow. 0,04 ha.** Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – ciąg pieszo – jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, od 5,5 do 10 metrów;

2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

USTALENIA PLANU DLA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW ELEKTROENERGETYKI Tereny stacji trafo, oznaczone symbolem **1.E – pow. 0,01 ha** położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

2. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem stacji trafo;

3. Dostęp do terenów poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu.

§ 15. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW GOSPODARKI WODNEJ Tereny urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, oznaczone symbolem **1.WZ/ZN – pow. 0,09 ha**, położone w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego i **2.WZ – pow. 0,04 ha** oraz **3.WZ – pow. 0,04 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

1. Zagospodarowanie terenów związane jest z realizacją celu publicznego;
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń związanych z zaopatrzeniem wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Istniejące ujęcie wody „Capki” utrzymuje się wraz ze strefą ochrony sanitarnej, której granica pokrywa się z linią rozgraniczającą teren 2.WZ zgodnie z decyzją nr OS.IV.7211/22/90 z dnia 10.09.1990 r.;
4. Zabrania się jakiegokolwiek użytkowania terenów do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę;
5. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę;
6. Dostęp do terenów z ustalonej w planie drogi wewnętrznej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu.

Rozdział 8. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 16. Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości:

7. **30%** dla terenów oznaczonych w planie symbolami MW, MN, MN/U, U;
8. **5%** dla terenów pozostałych.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zakopane.

Przewodniczący Rady

Jerzy Zacharko

I. PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZIELENI I WÓD

WS/ZI
TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
PŁYNĄCYCH (POTOKI I CIEKI
OKRESOWE) WRAZ ZE STREFAMI
EKOLOGICZNYMI

1.ZL/ZN
TERENY LASÓW

1a.ZL/ZN
TERENY LASÓW

2.-3.
ZL/ZP
TERENY LASÓW

4.ZL
TERENY LASÓW

Lz/ZN
TERENY ZIELENI

1.-2.ZU/ZN,
3.ZU
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

4.-5.ZU/U
TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI

1.ZP
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

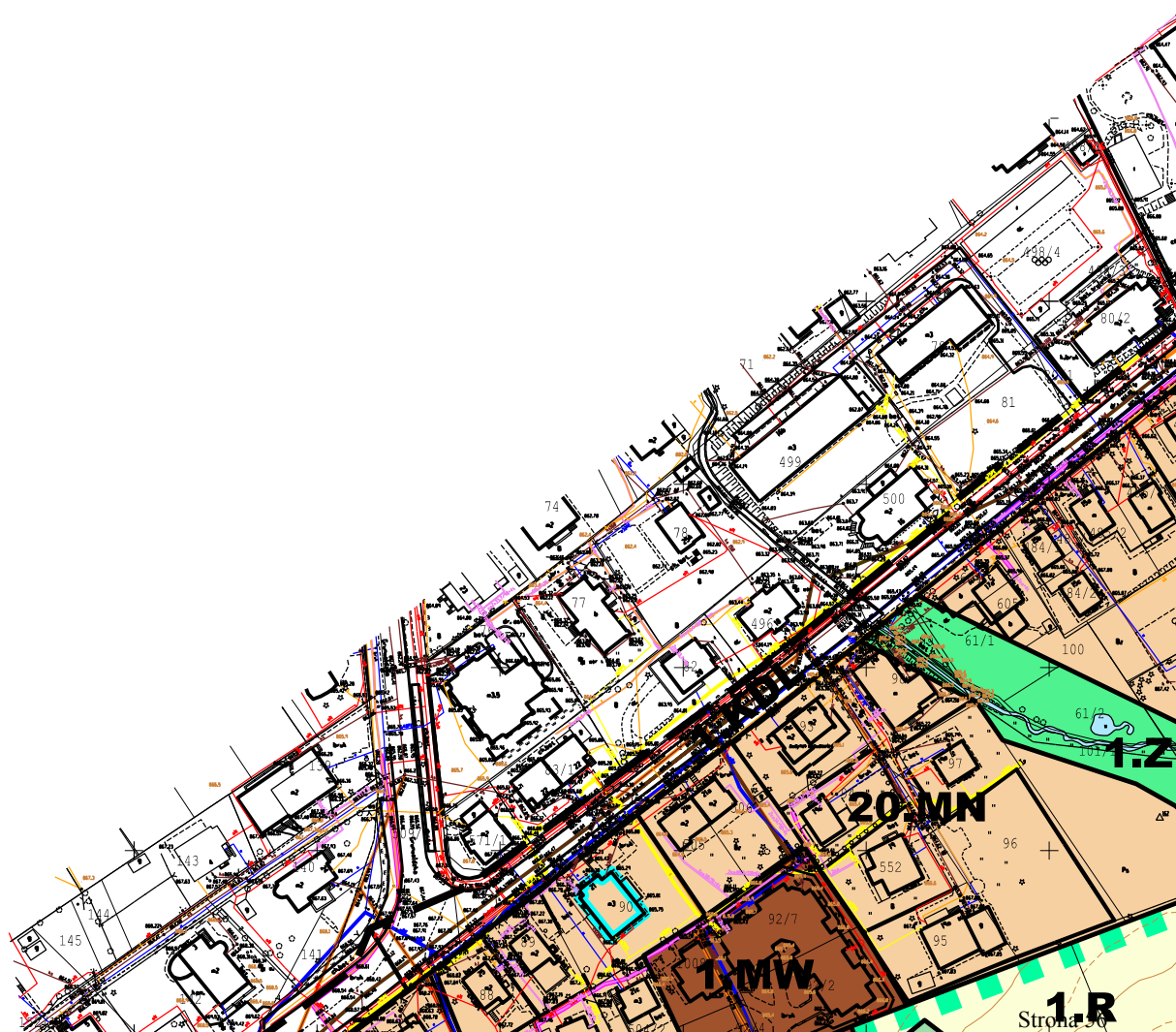
1.-1.Lz/RZ
TERENY ZIELENI

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

1.R
TERENY ROLNE

2.R/US
2a.-2b.R/US
3.R/US/ZN,
4.-5.R/US
TERENY ROLNE

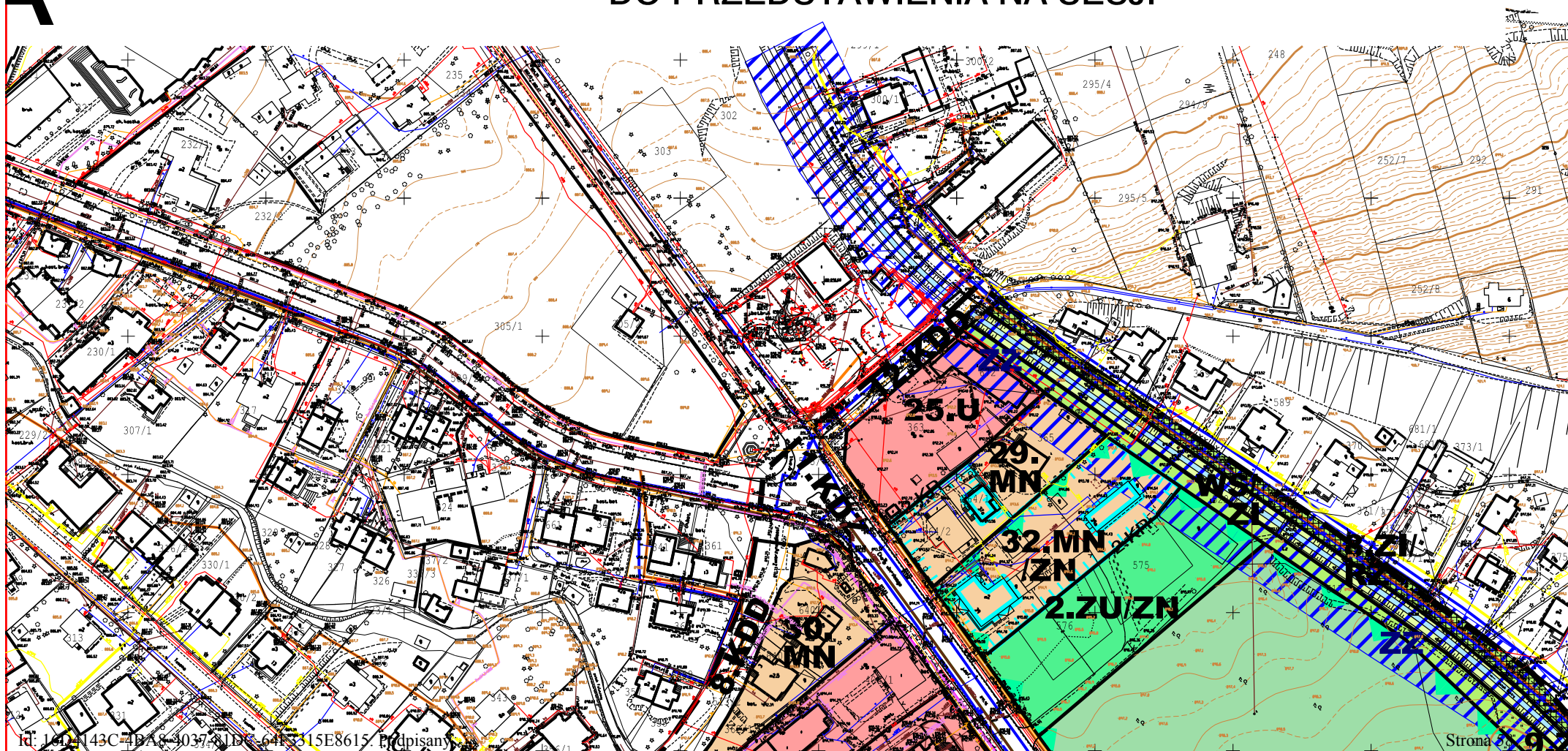
1.RU
TERENY PRODUKCJI ROLNEJ



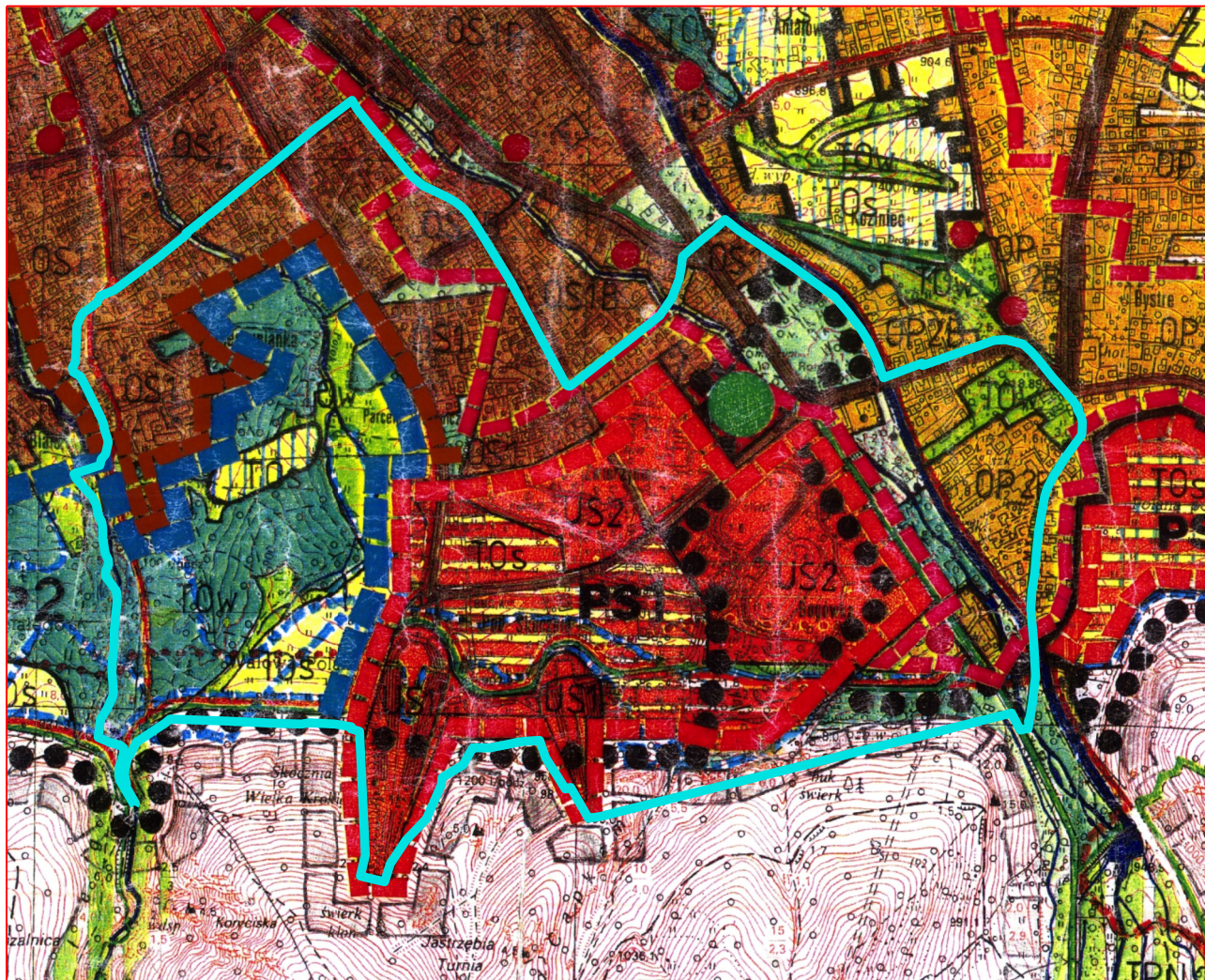
Strona

ZAKOPANE M. PLAN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI SKALA 1:2000

DO PRZEDSTAWIENIA NA SESJI



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA ZAKOPANE NRZ DNIA



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
ZAKOPANE**

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1.-4.MW
6.-7.MW
5.MW/ZN

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ

1.-6.MN,
7.MN/U,
8.-30.MN,
31.-32.MN/ZN,
33.MN/U

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH

1.-20.U,
22.-25.U

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

21.U/ZU/ZN

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
W ZIELENI

1.-3.
US/ZN
4.-6.US

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

7.US/ZN

TERENY USŁUG SPORTU

1.-2.
UPo

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
(USŁUGI PUBLICZNE)

1.UPr

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ -
SAKRALNEJ

1.UPi

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZAMKNIĘTE

1.Tz

TEREN ZAMKNIĘTY

TERENY KOMUNIKACJI

1.-2.KDZ

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KLASY ZBIORCZEJ

1.KDL

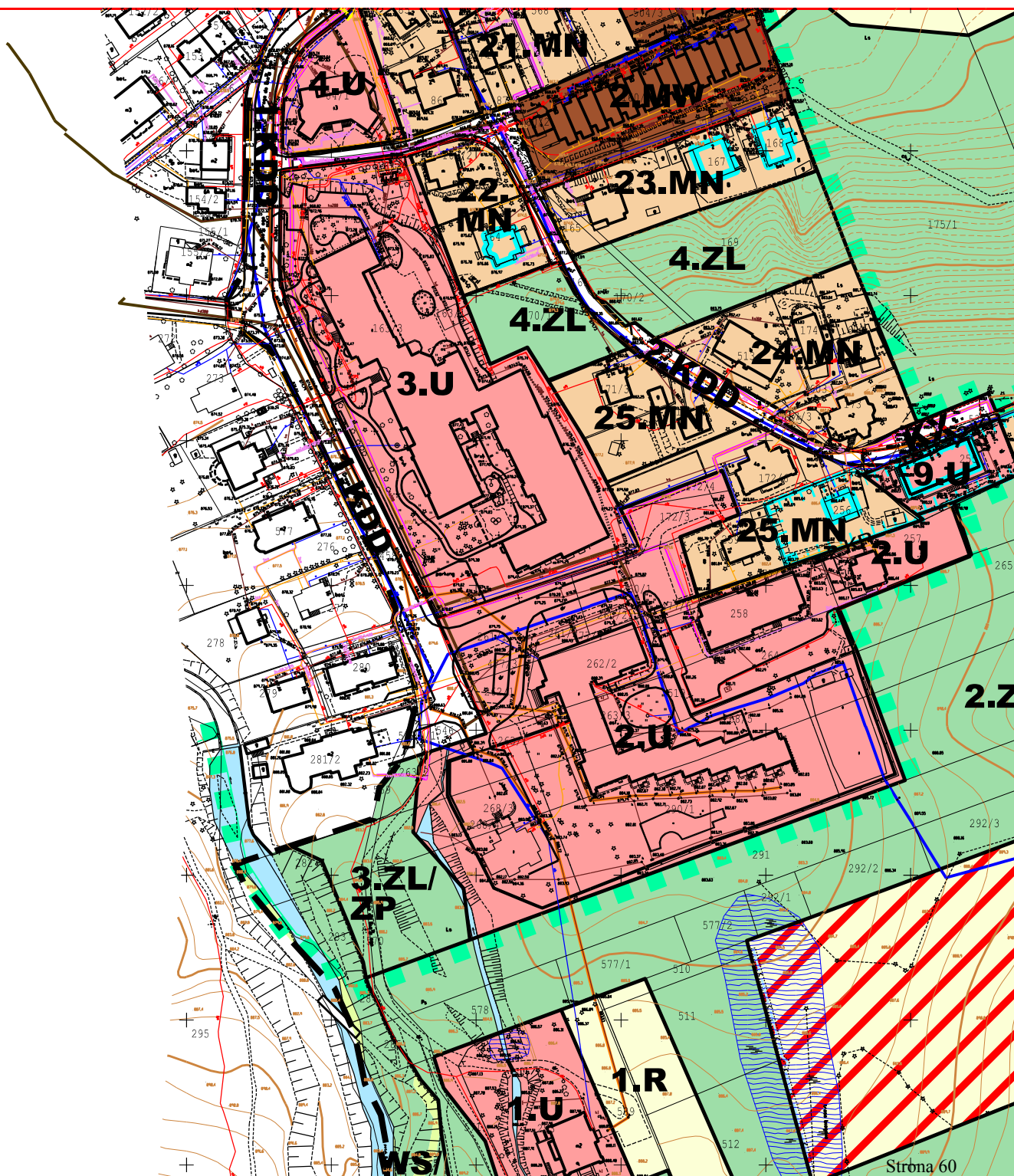
TERENY DROGI PUBLICZNEJ
KLASY LOKALNEJ

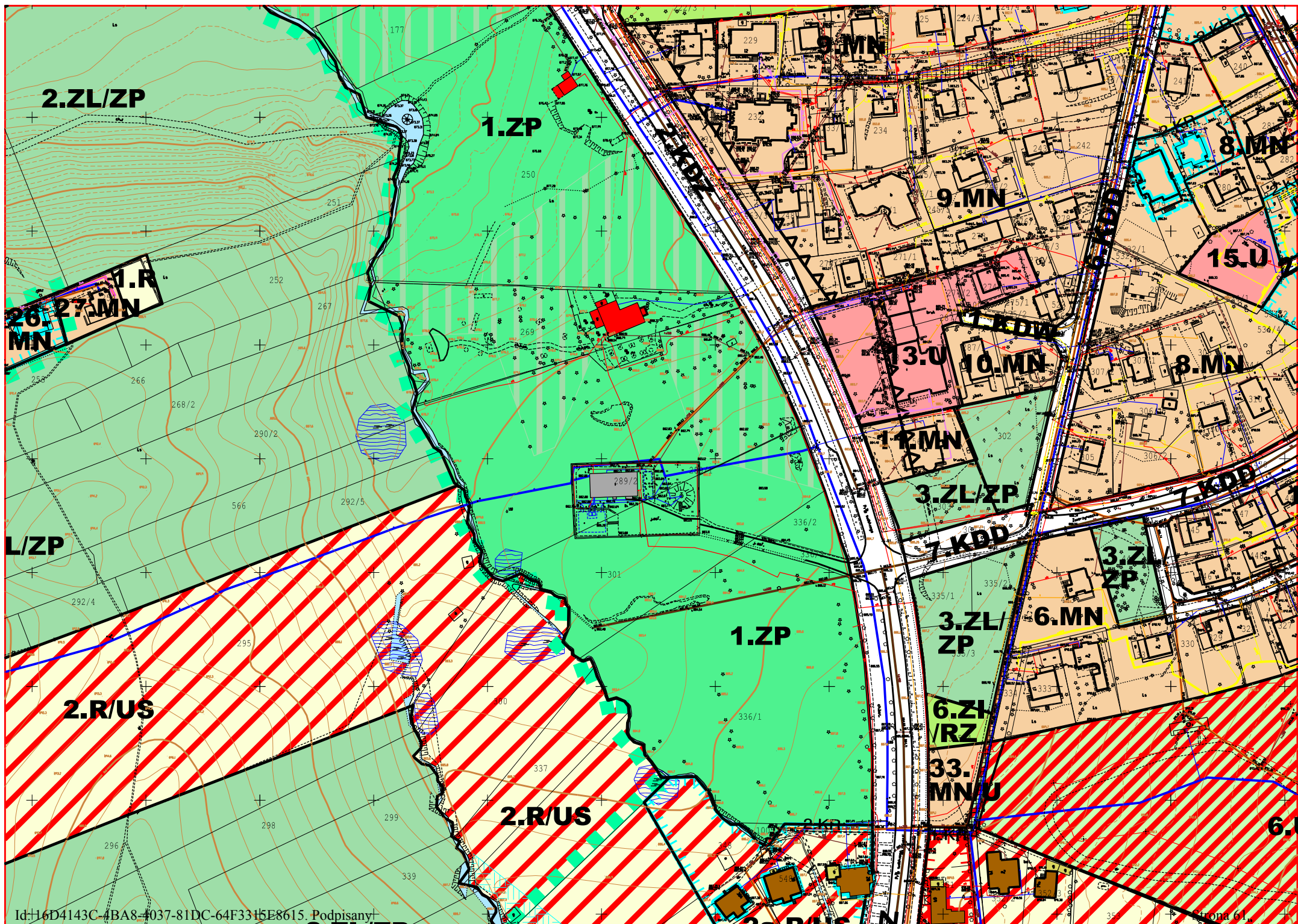
1.-13.KDD

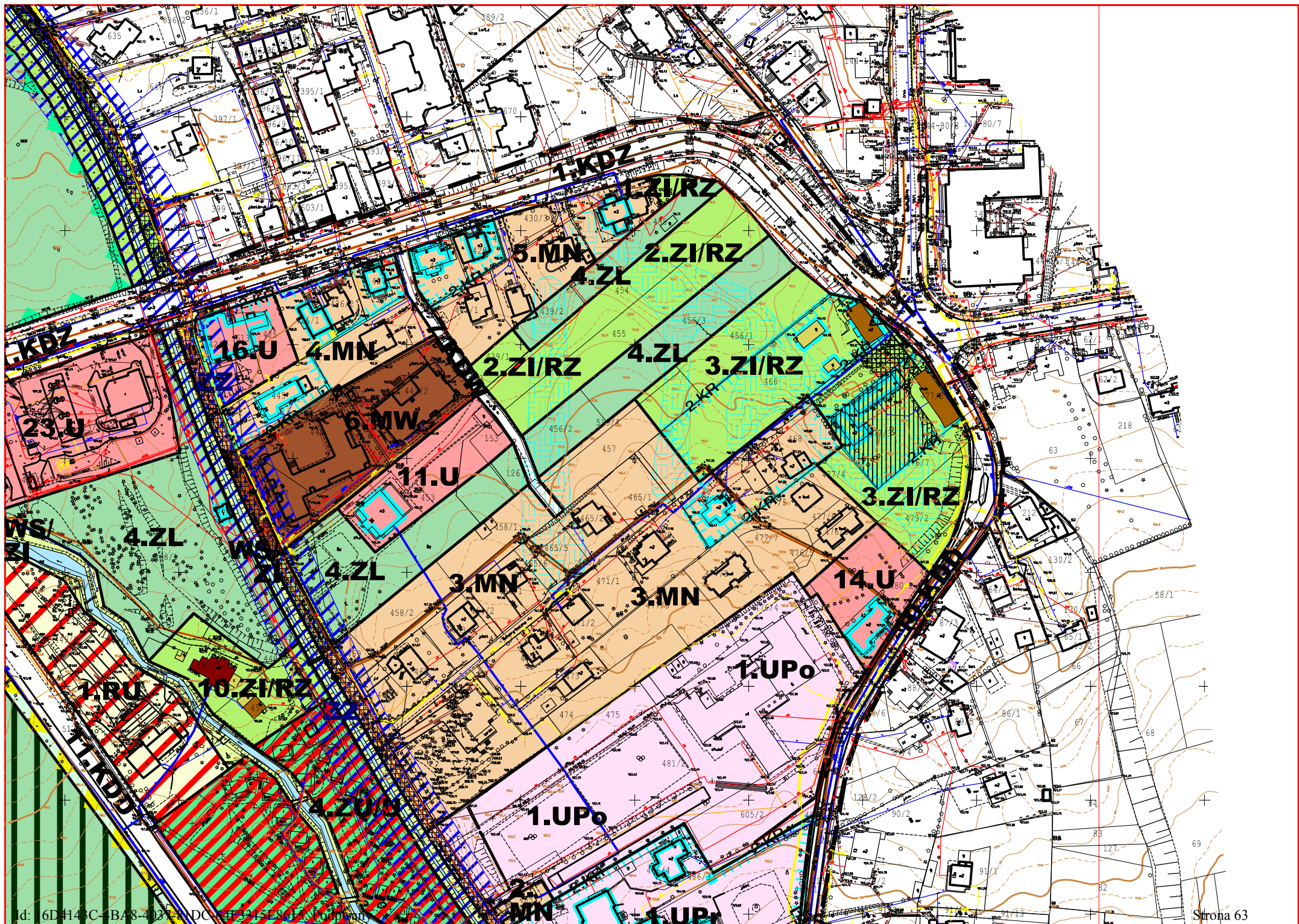
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KLASY DOJAZDOWEJ

1.-7.KDW

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH







TERENY DOJAZDU

KX

TERENY DOJAZDU

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1.E

TERENY STACJI TRAFU

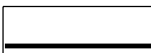
1.WZ/ZN,
2.-3.WZ

TERENY URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH
Z ZAOPATRZENIEM W WODĘ

II. INNE USTALENIA PLANU



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
USTALENIAMI PLANU



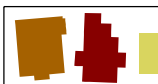
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU



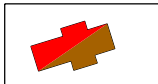
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
DLA OBIEKTU WPISANEGO DO REJESTRU
ZABYTKÓW WKZ



STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
DLA OBIEKTU WPISANEGO DO EWIDENCJI
ZABYTKÓW WKZ



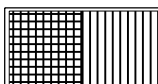
BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE,
WIELORODZINNE I GOSPODARCZE - do utrzymania



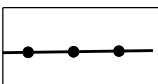
BUDYNKI USŁUGOWO- MIESZKALNE - do utrzymania



BUDYNKI USŁUGOWE I OBSŁUGI
TECHNICZNEJ MIASTA - do utrzymania



OZNACZENIA TERENÓW WYMIONE
W USTALENIACH TEKSTOWYCH PLANU



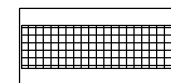
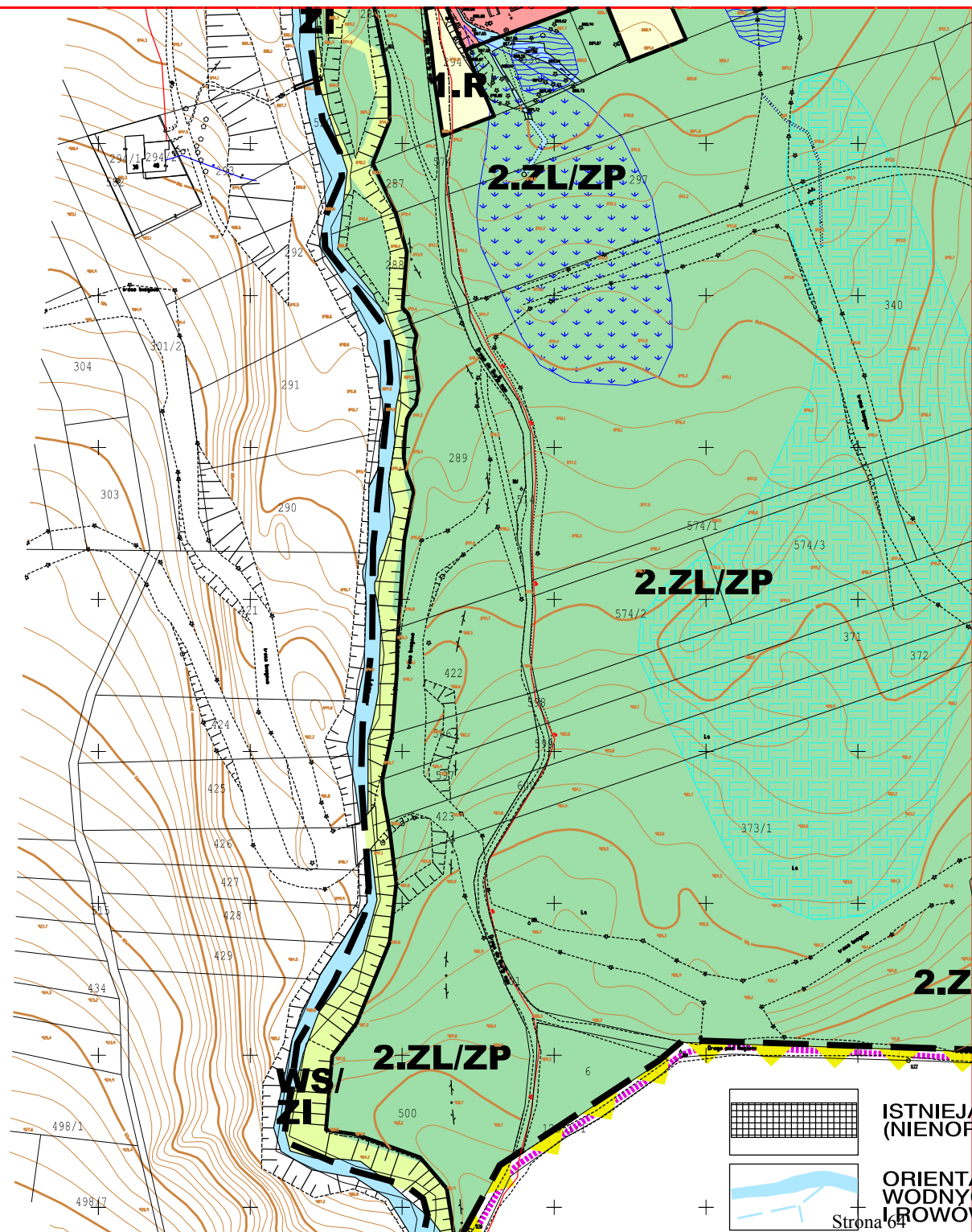
RODKOSTRADA



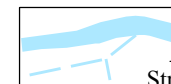
CIĄGI SPACEROWE



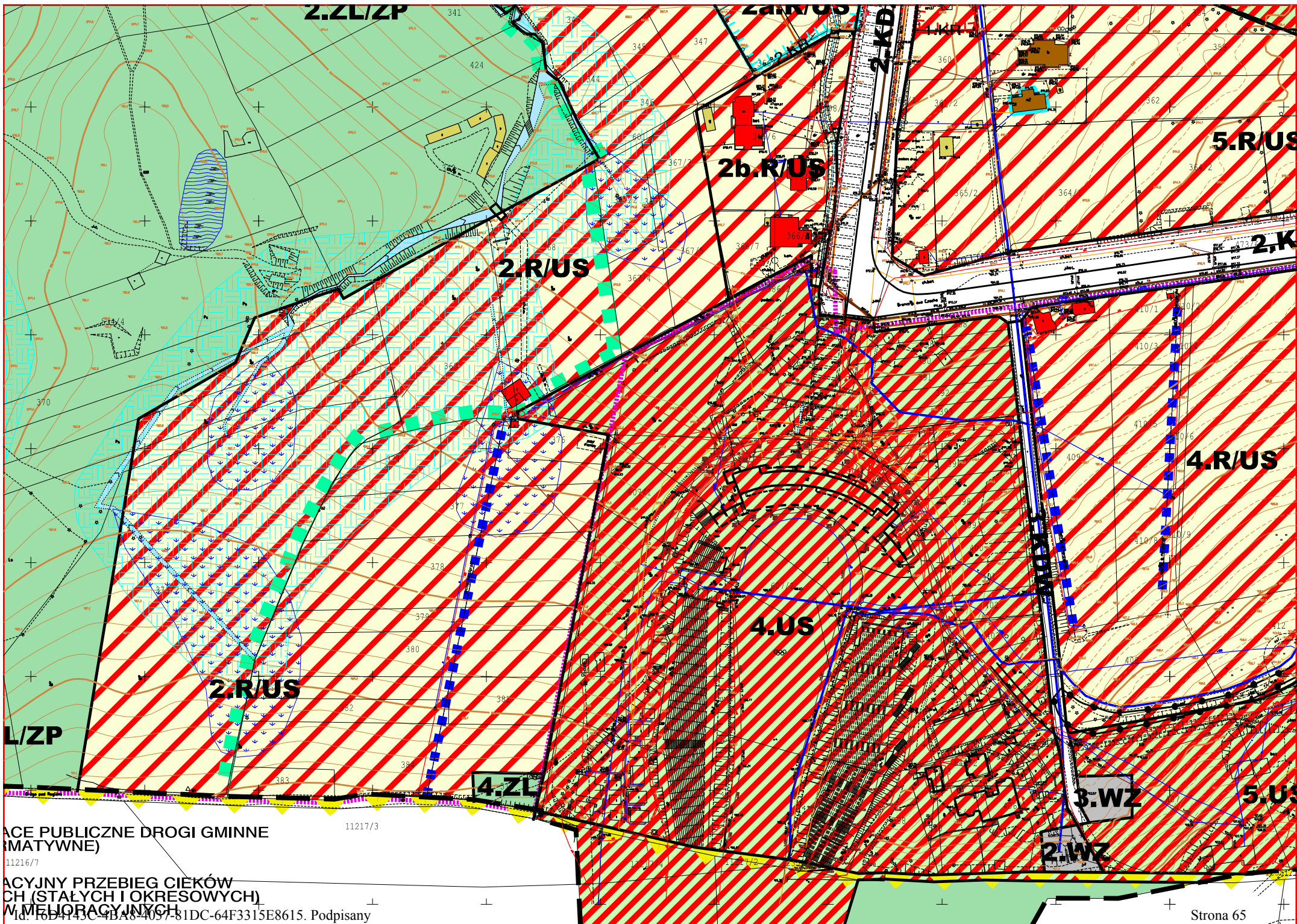
NIEPRZEKROZALNE LINIE ZABUDOWY



ISTNIEJĄCE
(NIENOWY)



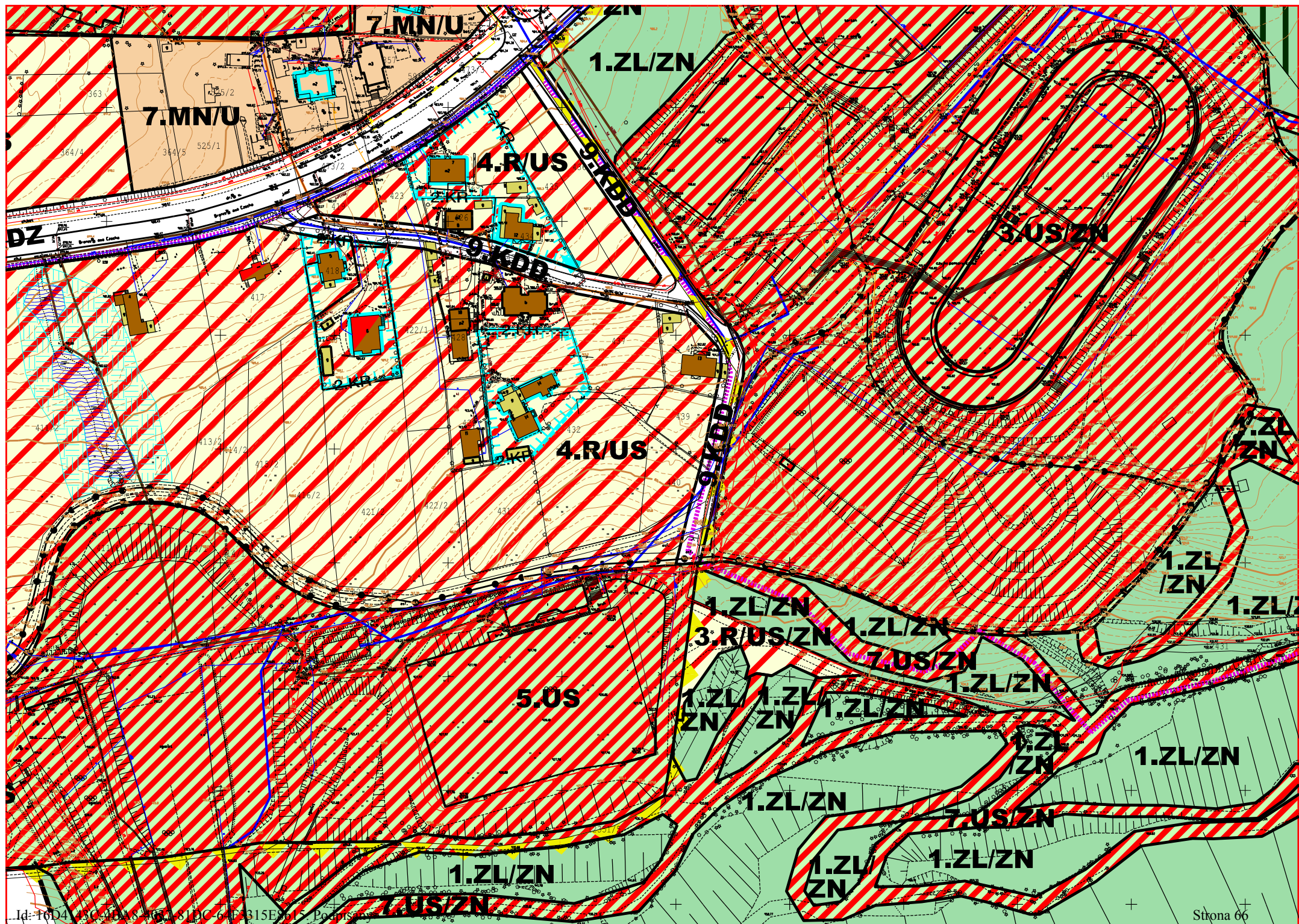
ORIENTACJA
WODNY
CIĄGI



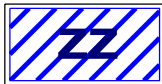
ACE PUBLICZNE DROGI GMINNE
(MATYWNE)

ACYJNY PRZEBIEG CIEKÓW
CH (STAŁYCH I OKRESOWYCH)
W MELIORACYJNYCH

Id: 60d4143c-4ba8-4037-81dc-64f3315e8615. Podpisany

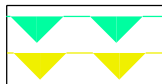




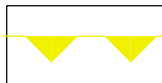


OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1%
WYZNACZONE W "STUDIUM OKREŚLAJĄCYM GRANICE
OBSZARÓW BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ DLA
TERENÓW NIEOBWAŁOWANYCH W ZLEWNI GÓRNEGO
DUNAJCA" SPORZĄDZONYM PRZEZ DYREKTORA RZGW W KRAKOWIE

III. OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICA TATRZAŃSKIEGO
PARKU NARODOWEGO



GRANICA NATURY 2000 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW - TATRY,
STANOWIĄCY JEDNOCZEŚNIE OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY



GRANICA OTULINY TATRZAŃSKIEGO
PARKU NARODOWEGO



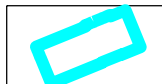
OBSZAR GÓRNICZY "ZAKOPANE" -
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM



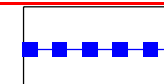
OBSZAR WYSOKIEJ OCHRONY DLA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD
PODZIEMNYCH NR 441 - ZBIORNIK ZAKOPANE -
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM



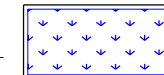
OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU
ZABYTKÓW WKZ



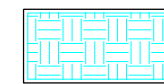
OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI
ZABYTKÓW WKZ



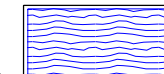
ISTNIEJĄCE



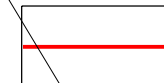
TERENY
zmian s



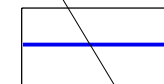
OBSZAR
GRUNT
kierunku



TRWAŁOŚĆ
hydrolog



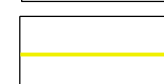
SIECI LIN



SIECI W



SIECI CI



SIECI GA



SIECI KA



SIECI KA

ACE WYCIĄGI ORCZYKOWE

Y ŹRÓDLISKOWE - wskazany bezwzględny zakaz
osunków gruntowo-wodnych

RY HYDROGENICZNE O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH
OWO-WODNYCH - wskazane utrzymanie dotychczasowego
i użytkowania oraz zakaz odwadniania

E PODMOKŁOŚCI - wskazane do utrzymania ze względów
gicznych oraz ekologicznych; ze względu na cenne siedliska

III ENERGETYCZNEJ - 15 KV

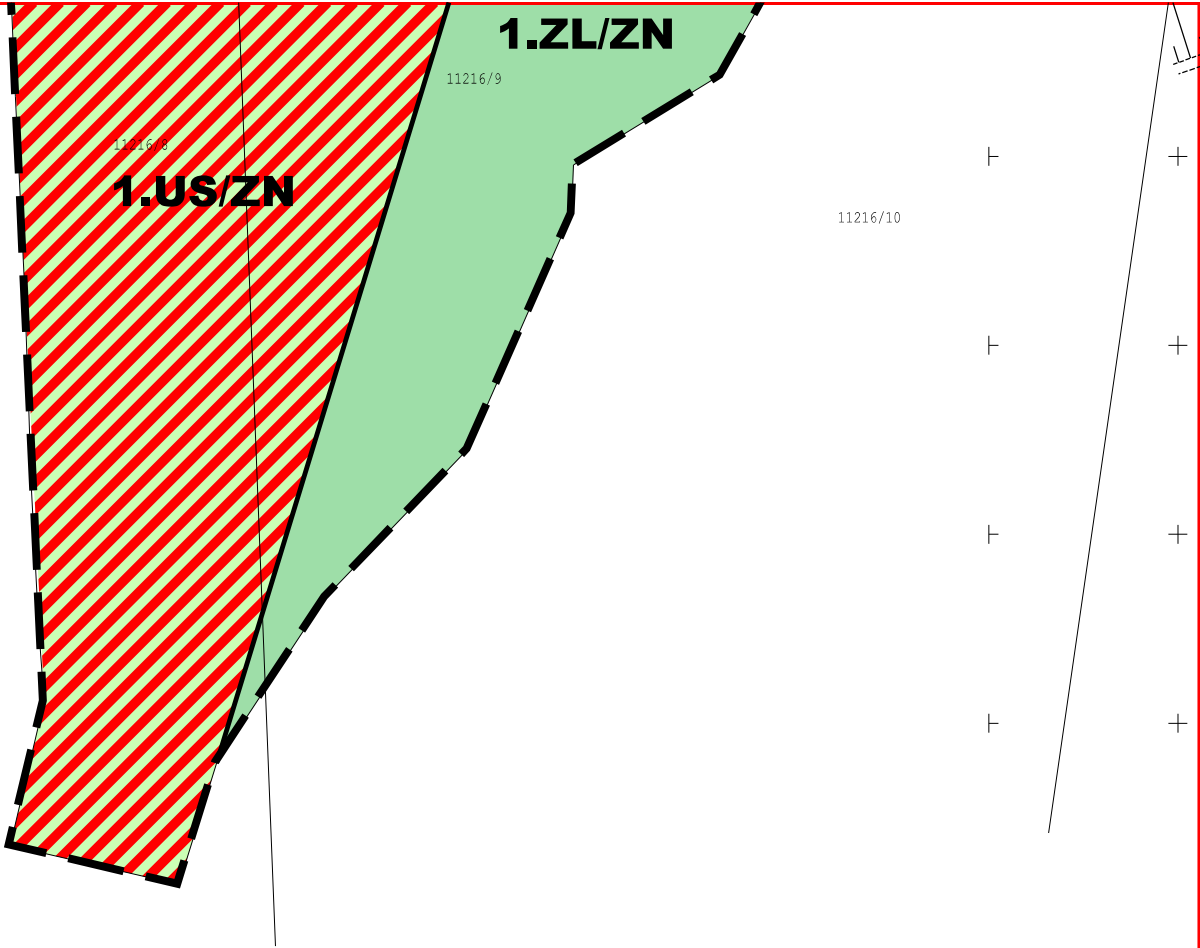
ODOCIĄGOWE

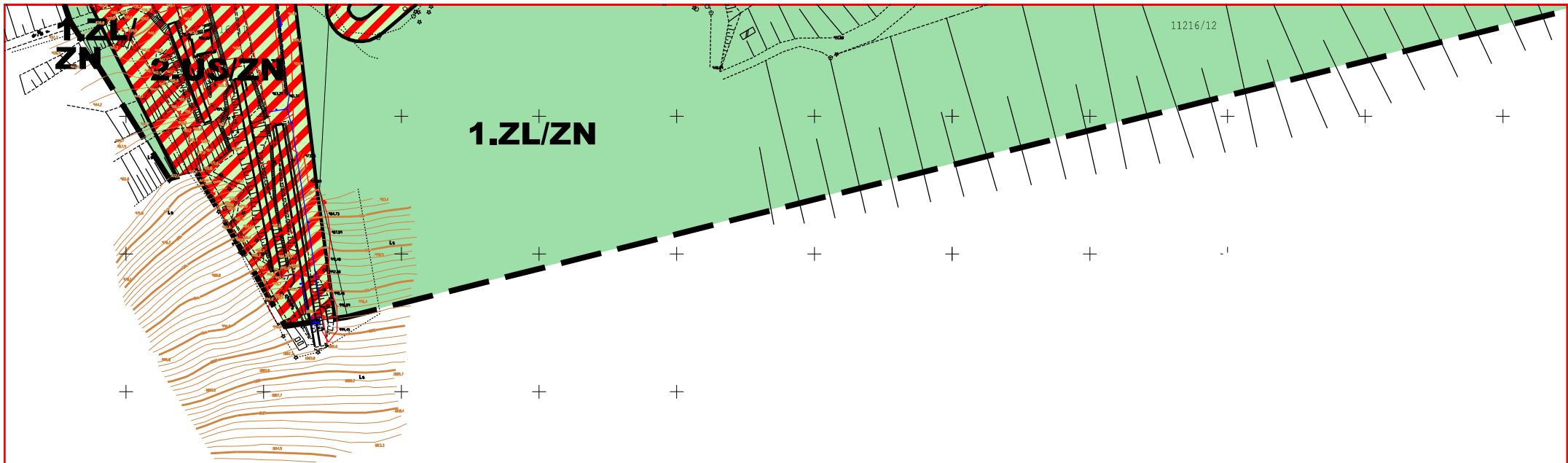
EPŁOCIĄGOWE

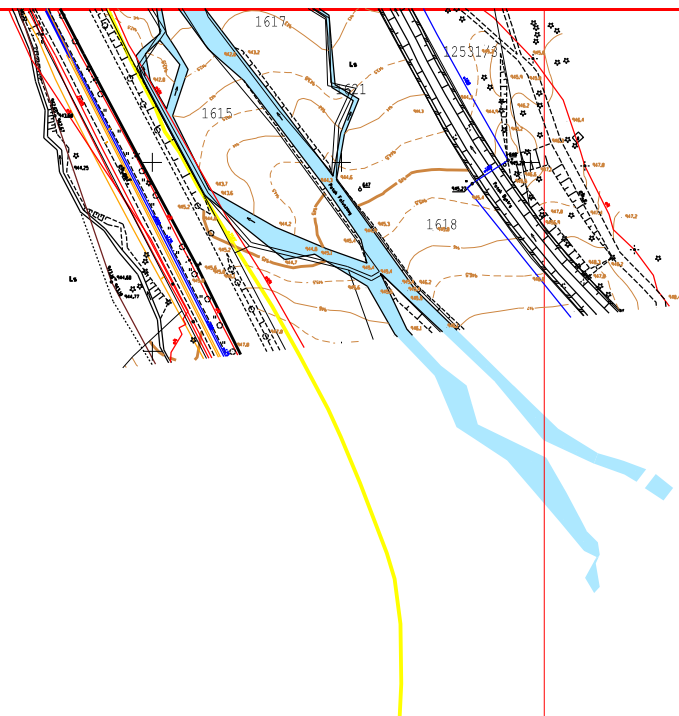
ZOWE

NALIZACJI SANITARNEJ

NALIZACJI DESZCZOWEJ







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/678/2014

Rady Miasta Zakopane

z dnia 27 lutego 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ZAKOPANE
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w projekcie planu
„Skocznia” w Zakopanem, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
należących do zadań własnych gminy

Wymagane przepisami w/w rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane jest bezprzedmiotowe, ponieważ budżet Miasta Zakopane nie będzie obciążony skutkami finansowymi wynikającymi z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skocznia”.

Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Skocznia jest w dużym stopniu zainwestowany i zabudowany oraz uzbrojony. Przedmiotowy plan miejscowy utrzymuje stan istniejący, i poza pojedynczymi, występującymi sporadycznie niezagospodarowanymi działkami przeznaczonymi pod zabudowę, nie wprowadza nowych terenów budowlanych, których zagospodarowanie wymagałoby od Miasta budowy nowych dróg i sieci infrastruktury technicznej. Obszar opracowania obsługują w sposób wystarczający istniejące drogi klasy dojazdowej i lokalnej, drogi wewnętrzne oraz ciąg pieszo-jezdny.

W związku z powyższym budżet Miasta Zakopane nie będzie obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z realizacji inwestycji infrastrukturalnych na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skocznia”.

Przewodniczący Rady

Jerzy Zacharko

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ZAKOPANE, O SPOSOBIE
ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH I UWZGLĘDNIONYCH CZĘŚCIOWO
UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SKOCZNIA”**

Uwaga: obszar objęty planem „Skocznia” oraz planem „Kamieniołom”, nosi nazwę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skocznia”. Numery uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do wglądu publicznego w dniach: od 27 października 2008 r. do 26 listopada 2008 r., od 23 marca 2012 r. do 23 kwietnia 2012 r., od 12 września 2013 r. do 11 października 2013 r. oraz w dniach od 5 grudnia 2013 r. do 10 stycznia 2014 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SKOCZNIA” oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

**UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO
WGŁĄDU W DNIACH OD 27 PAŹDZIERNIKA 2008 r. DO 26 LISTOPADA 2008 r.**

Uwaga nr 1 dotycząca zmiany klasyfikacji gruntów na działce nr 454 obręb 12 z terenów Ls na PsV oraz przeznaczenia ww. działki na tereny budowlane. Działka w poprzednim planie miasta znajdowała się częściowo w terenach zieleni i częściowo w terenach mieszkalnictwa niskiej intensywności.

Uwagę uwzględniono częściowo. Uwzględniono uwagę w części dotyczącej uwzględnienia w planie aktualnej klasyfikacji gruntów, w związku z czym z rysunku planu usunięto tereny lasu na ww. działce, pozostawiając działkę w terenach zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej – łąki, zadrzewienia, zakrzaczenia, oznaczonych symbolem 2.ZI/RZ.

Nie uwzględniono natomiast uwagi w części dotyczącej przeznaczenia działki dla lokalizacji zabudowy, z uwagi na jej położenie w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane **w zasięgu strefy terenów otwartych TOw**, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: **„całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”.**

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) **pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,**
- b) **główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,**
- c) **wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,**

d) **rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.**

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga w części dotyczącej przeznaczenia działki o nr 454 obr. 12 do zabudowy nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010 r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami

studium. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust. 1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecznictwem NSA nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu nie można poczytać za naruszenie art. 64 ust. 3 Konstytucji. Z art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynika bowiem wprost kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, a ww. art. 6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy zabudowy, zwłaszcza, gdy zakazy zabudowy wynikają wprost z ustaleń obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 3 dotycząca zmiany przeznaczenia działki o nr 94 obręb 11 z terenów budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinne na tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Ponadto autor uwagi zauważa, iż na podkładzie mapowym nie ma budynku na działce nr 98, który istnieje od roku.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 94 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy śródmiejskiej OS1c „Zamoyskiego - Kościeliska”**, na terenie “ochrony profilaktycznej”C - porządkowania zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów). Zgodnie z ustaleniami studium, kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze **OS1** winnym zmierzać do:

Ø utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych,

Ø ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi (Księżówka) i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,

Ø korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawy ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,

Ø zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy, bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zieleni),

Ø wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów: dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010 r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Ponadto, wymieniona w treści uwagi działka ma niewielką powierzchnię 596 m² i sąsiaduje z trzech stron z zabudową mieszkaniową o niewielkiej intensywności. Ze względu na parametry działki, bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dojazd do działki drogą wewnętrzną o parametrach niezgodnych

z obowiązującymi przepisami, nie jest możliwa w świetle obowiązujących przepisów prawa budowlanego, realizacja na działce o nr 94 obr.11 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Projekt planu wykonany został zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W związku z powyższym, za aktualność map, odpowiada Starostwo Powiatowe, w którego kompetencji jest uaktualnianie ww. map związane m.in. z wtórnymi podziałami działek oraz budową nowych obiektów, w tym wymienione w treści uwagi budynku na działce nr 98 obr.11.

Uwaga nr 4 dotycząca zmiany przeznaczenia działki o nr 419, obręb 11 z terenów rolnych na tereny budowlane.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 419 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „**kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiającym organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)**”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie **TOs** najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,

b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,

c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,

d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

Dlatego też w ustaleniach projektu planu wymieniona w treści uwagi działka znalazła się w terenach rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowane jako łąki i pastwiska, których przeznaczeniem dopuszczalnym jest park sportowo- rekreacyjny. W terenach tych ustalono w projekcie planu zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

Ø narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej,

Ø trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN,

Ø tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych,

Ø obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu.

Ponadto, mając na uwadze, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących w terenie 4.R/US, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 419 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy, jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010 r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust. 1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecnictwem NSA, nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu, nie można poczytać za naruszenie art.64 ust. 3 Konstytucji. Z art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem wprost, kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania, a ww. art. 6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy zabudowy, zwłaszcza, gdy zakazy zabudowy wynikają wprost z ustaleń obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 5 dotycząca zmiany przeznaczenia działki o nr 353, obręb 11 z terenów usług sportowych na tereny budowlane.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 353, obr.11 jest niezabudowana i znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1 - rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz strefy terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna

w strefie specjalnej PS1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „**kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiającym organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)**”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w strefie specjalnej PS1, na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleń towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwarcia widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) **pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,**

b) **główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,**

c) **wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,**

d) **rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.**

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 353 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu

SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust.1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecznictwem NSA nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu nie można poczytać za naruszenie art.64 ust. 3 Konstytucji. Z art.4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem wprost kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania, a art.6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy zabudowy, zwłaszcza gdy zakazy zabudowy wynikają wprost z ustaleń obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 8 i 17a dotycząca przeznaczenia działek o nr 456/1/2 i 126, obręb 12 na tereny budowlane – domy mieszkalne.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na położenie działek w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu strefy terenów otwartych TOW, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „*całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą*”

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOW przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska, przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

Ponadto, wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 126 i 456/2 obr.12, w obowiązującej klasyfikacji gruntów są terenami leśnymi, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykluczone są z zabudowy.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.), uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust.1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecznictwem NSA nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu nie można poczytać za naruszenie art.64 ust. 3 Konstytucji. Z art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem wprost, kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania, a ww. art. 6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy zabudowy, zwłaszcza, gdy zakazy zabudowy wynikają wprost

z ustaleń obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 10 dotycząca przeznaczenia działki o nr 422/1, obręb 11 na tereny budowlane.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 422/1 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „**kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiającym organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)**”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie **TOs** najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,

b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,

c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,

d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

Dlatego też w ustaleniach projektu planu wymieniona w treści uwagi działka znalazła się w terenach rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowane jako łąki i pastwiska, których przeznaczeniem dopuszczalnym jest park sportowo- rekreacyjny. W terenach tych ustalono w projekcie planu zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- a) *narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej,*
- b) *trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN,*
- c) *tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych,*
- d) *obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu.*

Ponadto mając na uwadze, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących w terenie 4.R/US, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 422/1 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust. 1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecznictwem NSA nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu nie można poczytać za naruszenie art.64 ust. 3 Konstytucji. Z art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem wprost, kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania, a ww. art. 6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy zabudowy, zwłaszcza, gdy zakazy zabudowy wynikają wprost z ustaleń obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 11 dotycząca przeznaczenia działki o nr 364/2 obręb 11 na tereny budowlane.

Uwagi nie uwzględniono. Wymieniona w treści uwagi działka o nr 364/2 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1**, obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz w zasięgu **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego, w strefie specjalnej PS1 obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwarcie widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PSI.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,

b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,

c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,

d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

Działka wymieniona w treści uwagi położona jest w strategicznym dla rozwoju miasta obszarze związanym ze sportem, w tym cyklicznymi imprezami sportowymi o randze krajowej i międzynarodowej, w bezpośrednim sąsiedztwie utrwalonych w tradycji nie tylko Zakopanego obiektów sportowych, użytkowanych obecnie przez Centralny Ośrodek Sportu, tj. skoczni narciarskich – Wielkiej, Małej i Średniej Krokwi, stadionów sportowych, narciarskich tras biegowych. Zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z ustaleniami strategii miasta Zakopane winno być podporządkowane misji rozwoju miasta, która została zdefiniowana w sposób następujący: **Zakopane – Tatrzańskie Centrum Międzynarodowej Turystyki i Sportu.**

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 364/2 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy jest sprzeczne z ustaleniami strategii miasta oraz ustaloną w obowiązującego studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi

do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust.1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecznictwem NSA nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu nie można poczytać za naruszenie art.64 ust. 3 Konstytucji. Z art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem wprost, kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania, a ww. art. 6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy zabudowy.

Uwaga nr 12 dotycząca przeznaczenia działki o nr 422/2, obręb 11 na tereny budowlane.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 422/1 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „**kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiającym organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)**”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego, w strefie specjalnej PS1 obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleń towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie **TOs** najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą. ,

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOW przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

Dlatego też w ustaleniach projektu planu, wymieniona w treści uwagi działka, znalazła się w terenach rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowane jako łąki i pastwiska, których przeznaczeniem dopuszczalnym jest park sportowo- rekreacyjny. W terenach tych ustalono w projekcie planu zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

Ø narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej,

Ø trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN,

Ø tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych,

Ø obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu.

Ponadto, mając na uwadze, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących w terenie 4.R/US, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m²..

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 422/2 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy, jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującego studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust. 1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecznictwem NSA nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu nie można poczytać za naruszenie art.64 ust. 3 Konstytucji. Z art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem wprost, kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania, a ww. art. 6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy zabudowy, zwłaszcza, gdy zakazy zabudowy wynikają wprost z ustaleń obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 13 dotycząca włączenia działki o nr 455 obręb 12 do terenów budowlanych.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na położenie działki w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu strefy terenów otwartych TOw, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „*całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą*”.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust. 1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecznictwem NSA nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu nie można poczytać za naruszenie art.64 ust. 3 Konstytucji. Z art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem wprost, kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania, a ww. art. 6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy zabudowy, zwłaszcza, gdy zakazy zabudowy wynikają wprost z ustaleń obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 14 dotycząca:

- zmiany zapisu pkt 4 „*Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w części terenu oznaczonego symbolem 21.U/ZU znajdującej się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZZ*” na „*Dopuszcza się lokalizację nowych budynków w części terenu oznaczonego symbolem 21.U/ZU znajdującej się w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZZ, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi*”;

- zmiany w rysunku planu w celu ograniczenia strefy nazwanej obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rys. planu symbolem ZZ do granic geodezyjnych potoku Bystra.

Uwagi nie uwzględniono. Tereny znajdujące się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami obowiązującego prawa (art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 5a pkt 2 ustawy Prawo wodne) podlegają uzgodnieniu z Dyrektorem RZGW. Proponowana w treści uwagi zmiana ich przebiegu nie jest możliwa, gdyż narusza to warunki uzgodnienia projektu planu z Dyrektorem RZGW. Zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne, do czasu sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego, zachowuje ważność studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzone

przez właściwego Dyrektora RZGW, które było podstawą do wyznaczenie kwestionowanych w treści uwagi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Dlatego też, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne, w ustaleniach projektu planu zamieszczono zapis o następującej treści: „*W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego $Q_{1\%}$ określonego w sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca do ujścia Popradu”, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.*”

Ponadto, po ponownej analizie ustaleń planu, w związku z wyrokiem WSA uchylającym uchwałę Rady Miasta z 2009 roku w sprawie przyjęcia planu Skocznia oraz wynikającą z ww. faktu oraz art. 28 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koniecznością doprowadzenie do zgodności projektu planu z przepisami prawa, zmieniono zasady zagospodarowania terenów objętych uwagą, które obecnie oznaczone są symbolami 4.ZU/U i 5.ZU/U.

Zgodnie bowiem z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane, omawiane tereny zlokalizowane są w zasięgu strefy terenów otwartych TOW, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”. Zgodnie z ustaleniami studium wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w ww. strefie, w tym wskazanych na rysunku studium terenów lasów i zadrzewień:

Ø ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiące lub mogące stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemy mające istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,

Ø istniejące lasy, oznaczone na rysunku studium nr 1, powinny być w całości traktowane jako lasy ochronne: wodo- glebo- i wiatrochronne,

Ø dopuszcza się ograniczone (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:

a) ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach, z dopuszczeniem swobodnej penetracji terenu,

b) ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras, w tym śródleśnych, z zapewnieniem kontroli erozyjnych zagrożeń gleby,

c) uprawianie narciarstwa zjazdowego i biegowego na wyznaczonych trasach na terenach otwartych nieleśnych oraz w kompleksach leśnych, z dopuszczeniem infrastruktury związanej z uprawianiem narciarstwa (koleje, wyciągi, urządzenia do zaśnieżania), z wykorzystaniem śródleśnych polan i enklaw oraz dopuszczeniem niezbędnych przecinek, jednak nie naruszających ochronnej funkcji drzewostanów, zwłaszcza na stromych zboczach,

d) na terenach otwartych urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku;

Ø wyklucza się całkowicie wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Ø eliminowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, w miarę utraty przez nią wartości technicznych i użytkowych, z wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe,

Ø w obiektach utrzymywanych lub czasowo utrzymywanych - dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze).

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę fakt iż na ww. terenie zlokalizowane są istniejące obiekty ośrodka wypoczynkowego, tereny ww. oznaczono w projekcie planu symbolem 4.ZU/U i 5.ZU/U i przeznaczono dla lokalizacji zieleni z usługami, w których ustalono następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) *Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny zieleni z usługami komercyjnymi związanymi z obsługą ruchu turystycznego, realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;*

2) *Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących obiektów, przy zachowaniu następujących zasad:*

a) *dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o nie więcej niż 10% istniejącej powierzchni zabudowy, przy uwzględnieniu terenów szczególnego zagrożenia powodzią,*

b) *dopuszcza się podpiwniczenie budynków;*

c) *przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,*

d) *obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wygładów dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn lukowych typu „wole oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,*

e) *obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,*

f) *stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,*

g) *stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;*

3) *Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: amfiteatr, zadaszoną scenę dla imprez, trawiaste boiska do gier, korty tenisowe, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania;.*

4) *Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:*

a) *nazwa obiektu może być sytuowana:*

- *bezpośrednio na elewacji budynku,*

- *prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,*

- *jako podświetlane kasetony,*

b) *tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane:*

- *na elewacjach budynków a ich powierzchnia,*

- *jako wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren środka;*

5) *Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu;*

6) *Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.*

Uwaga nr 17 dotycząca usunięcia z planu tras narciarskich z terenu działki o nr 411/2 obr.11 i nie planowania w przyszłości usług sportu na tej działce.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej usunięcia z rysunku planu kwestionowanych trasy narciarskich przebiegających przez działkę o nr 411/2 obr.11. **Uwaga w części dotyczącej nie planowania w przyszłości usług sportu na o nr 411/2 obr.11 jest bezzasadna**, ponieważ zgodnie z ustaleniami projektu planu, przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczone symbolem 4.R/US są tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska. Na wymienionej w treści uwagi działce dopuszcza się jedynie rozbudowę lub odbudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży. Na całym terenie oznaczonym symbolem 4.R/US zgodnie z ustaleniami planu „*Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:*

Ø narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej;

Ø trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN;

Ø tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych;

Ø obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zarówno narciarskie trasy biegowe, jak również tymczasowe obiekty służące obsłudze imprez sportowych oraz obiekty budowlane infrastruktury technicznej, w tym instalacje do sztucznego śnieżenia tras narciarskich, oświetlenia i pomiaru czasu mogą być realizowane wyłącznie przez inwestora, który posiada prawo do dysponowania terenem, na którym ww. inwestycje dopuszczone planem będzie realizować.

Uwaga nr 19 dotycząca powiększenia obszaru oznaczonego symbolem 30.U (obecny symbol terenu 2a.R/US) o część północną działki nr 336/1 obr.11.

Uwagi nie uwzględniono. Wymieniona w treści uwagi północna część działki jest w klasyfikacji gruntów terenem leśnym, który zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wyłączony jest z zabudowy. Ponadto, ww. część działki w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu strefy terenów otwartych TOW, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „*całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą*”.

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOW przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

Ponadto, po ponownej analizie ustaleń planu, w związku z wyrokiem WSA uchylającym uchwałę Rady Miasta z 2009 roku w sprawie przyjęcia planu Skocznia oraz wynikającą z ww. faktu i art. 28 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koniecznością doprowadzenia

do zgodności projektu planu z przepisami prawa, zmieniono kwalifikację terenu 30.U na teren 2a.R/US.

Zgodnie bowiem z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane, **omawiany teren zlokalizowany jest w zasięgu strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz w zasięgu **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego, w strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwarcia widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie **TOs** najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dyszarmicznej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,

b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,

c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,

d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

Dlatego też biorąc pod uwagę fakt, iż na omawianym terenie zlokalizowane są istniejące budynki mieszkalne, w projekcie planu procedowanym po wyroku WSA, teren pozostawiono w przeznaczeniu rolnym, dopuszczając: odbudowę, rozbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących i pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych na usługi hotelarskie realizowane jako pensjonaty, przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych o nie więcej niż 30 m² każdy, przy uwzględnieniu przebiegu istniejącego cieku wodnego,

b) dopuszcza się nadbudowę wyłącznie wynikającą ze zmiany konstrukcji dachów, przy czym całkowita wysokość budynków nie może przekroczyć 12 metrów,

c) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej całkowitej wysokości budynków podlegających rozbudowie,

d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45⁰– 54⁰. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku rozbudowy budynków stosowanie rozwiązań połaci dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań. Zakaz realizacji dachów namiotowych,

e) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądy dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskółek”, „kapliczek”, lukarn lukowych typu „wole oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

f) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

h) obowiązuje realizacja 1-nego miejsca postojowego na 2 apartamenty lub 2 pokoje na wynajem. Dopuszcza się realizację ww. miejsc postojowych w garażu podziemnym.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Wprowadzona zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w planie uchylonym przez WSA symbolem 30.U - tereny zabudowy usługowej na tereny 2a. R/US - tereny rolne, wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art. 28 ust.2 stanowi, iż w wypadku uchylecia planu przez sąd doprowadza się go do zgodności z przepisami prawa. Dlatego też dokonano powyższych zmian biorąc pod uwagę fakt, iż zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust.1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecznictwem NSA nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu nie można poczytać za naruszenie art.64 ust. 3 Konstytucji. Z art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem wprost, kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania, a ww. art. 6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy

zabudowy, zwłaszcza, gdy zakazy zabudowy wynikają wprost z ustaleń obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 20 dotycząca włączenia działki nr 367/5 obr.11 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Równocześnie autorzy uwagi nie wyrażają zgody na usytuowanie na działce żadnych tras narciarskich oraz innych urządzeń sportowych i infrastruktury technicznej związanej ze sportem narciarskim.

Uwagi dotyczącej włączenia działki nr 367/5 obr.11 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie uwzględniono z uwagi na położenie działki w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu strefy terenów otwartych TOw, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „*całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą*”.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska, przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.), uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwagę w części dotyczącej nie wyrażenia zgody na usytuowanie na działce żadnych tras narciarskich oraz innych urządzeń sportowych i infrastruktury technicznej związanych ze sportem narciarskim uwzględniono częściowo, usuwając z rysunku planu kwestionowane biegowe trasy narciarskie przebiegające przez działkę nr 367/5 obr.11.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczone symbolem 2.R/US są tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu jest park sportowo- rekreacyjny. Na całym terenie oznaczonym symbolem 2.R/US zgodnie z ustaleniami planu „*Obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:*

Ø narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej,

Ø trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN,

Ø w terenie oznaczonym symbolem 2.R/US jednego parterowego obiektu z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², całkowitej wysokości nie większej niż 7 m, zlokalizowanego na działce 347 obr.11 i związanego z obsługą imprez sportowych oraz masowych, w tym posiadającego ogólnodostępne sanitariaty. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45⁰– 54⁰ oraz zakaz stosowania na elewacjach i pokryciach połaci dachowych jaskrawych kolorów,

Ø tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych,

Ø obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zarówno narciarskie trasy biegowe, jak również tymczasowe obiekty służące obsłudze imprez sportowych oraz obiekty budowlane infrastruktury technicznej, w tym instalacje do sztucznego śnieżenia tras narciarskich, oświetlenia i pomiaru czasu mogą być realizowane wyłącznie przez inwestora, który posiada prawo do dysponowania terenem, na którym ww. inwestycje dopuszczone planem będzie realizować.

Ustalone w planie przeznaczenie terenu, na którym zlokalizowana jest działka o nr 367/5 obr.11, wynika z przyjętej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta polityki przestrzennej dla strefy specjalnej PP2 - przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego, w obrębie której znajduje się ww. działka.

Zgodnie z ustaleniami studium na obszarze **PP2** obowiązują odpowiednio ustalenia studium określone dla stref podstawowych TOW i TOs, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe - specjalne związane ze specyfiką obszaru kierunku zagospodarowania, które dotyczą:

Ø wzmożonej ochrony przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz cieków wodnych, a także terenów, które stanowią lub mogą stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin,

Ø rehabilitacji terenów otwartych, zwłaszcza w otoczeniu cieków wodnych,

Ø eliminacji barier w postaci szczelnych ogrodzeń i innych przeszkód na terenach otwartych lub zamiany ich na systemy umożliwiające przenikanie drobnych i średnich zwierząt,

Ø tereny TOs o szczególnych predyspozycjach do rozwoju rekreacji i sportów zimowych, oznaczone na rysunku studium, mogą być zagospodarowane na ten cel jako pola narciarskie, pod warunkiem sytuowania wyciągów narciarskich na skraju polan i osłaniania ich zielenią; na polanach wyklucza się sytuowanie urządzeń usługowych dla turystów. Niezbędne sanitariaty mogą być sytuowane w dolnych partiach polan, w powiązaniu z istniejącą tam zabudową,

Ø możliwości realizacji tras narciarstwa biegowego, oznaczonych orientacyjnie na rysunku studium. Dotyczy to w szczególności obszaru TOW - Lasu Białego oraz obszarów TOs - polany Spadowiec i Walowej Polany,

Ø historyczny ciąg Drogi Pod Reglami obejmuje się ochroną, z wykorzystaniem i utrzymaniem go jako trasy turystycznej.

Uwaga nr 22 dotycząca włączenia części działki nr 574/5 obr.11, stanowiącej pastwisko klasy V do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagi dotyczącej włączenia działki nr 574/5 obr.11 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie uwzględniono z uwagi na położenie działki w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu strefy specjalnej PP2 - przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz strefy terenów otwartych TOW, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „**całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą**”.

Zgodnie z ustaleniami studium, na obszarze **PP2** obowiązują odpowiednio ustalenia studium określone dla stref podstawowych TOW i TOs, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe - specjalne związane ze specyfiką obszaru kierunku zagospodarowania, które dotyczą:

Ø wzmożonej ochrony przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz cieków wodnych, a także terenów, które stanowią lub mogą stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin,

Ø rehabilitacji terenów otwartych, zwłaszcza w otoczeniu cieków wodnych,

Ø eliminacji barier w postaci szczelnych ogrodzeń i innych przeszkód na terenach otwartych lub zamiany ich na systemy umożliwiające przenikanie drobnych i średnich zwierząt,

Ø tereny TOs o szczególnych predyspozycjach do rozwoju rekreacji i sportów zimowych, oznaczone na rysunku studium, mogą być zagospodarowane na ten cel jako pola narciarskie, pod warunkiem sytuowania wyciągów narciarskich na skraju polan i osłaniania ich zielenią; na polanach wyklucza się sytuowanie urządzeń usługowych dla turystów. Niezbędne sanitariaty mogą być sytuowane w dolnych partiach polan, w powiązaniu z istniejącą tam zabudową,

Ø możliwości realizacji tras narciarstwa biegowego, oznaczonych orientacyjnie na rysunku studium. Dotyczy to w szczególności obszaru TOw - Lasu Białego oraz obszarów TOs - polany Spadowiec i Walowej Polany,

Ø historyczny ciąg Drogi Pod Reglami obejmuje się ochroną, z wykorzystaniem i utrzymaniem go jako trasy turystycznej.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) **pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,**

b) **główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,**

c) **wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,**

d) **rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.**

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 27 dotycząca budowy na terenie 6.US Centrum Kongresowego bez odpowiednich rozwiązań komunikacyjnych i parkingowych. Teren 6.US zdaniem autorów uwagi winien stanowić zaplecze dla trenujących sportowców.

Uwagi nie uwzględniono. Teren oznaczony symbolem 6.US położony jest bezpośrednio przy istniejącej ulicy klasy dojazdowej, która zapewnia dostęp do terenu. W ustaleniach planu znajdują się również zapisy dotyczące realizacji miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu, z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych w garażach podziemnych, realizowanych w budynkach wymienionych w pkt 3a i 3b ustaleń dla terenu 6.US. Przeznaczeniem podstawowym terenu 6.US, zgodnie z ustaleniami planu są - usługi sportu i kultury. Projekt planu w terenach tych dopuszcza lokalizację:

Ø wielofunkcyjnej hali sportowo - widowiskowej na nie więcej niż 5000 miejsc, z salami konferencyjnymi. Do puszcza się realizację części hotelowej w hali sportowo – widowiskowej, która nie może stanowić więcej niż ¼ kubatury hali oraz jako wioski olimpijskiej realizowanej wyłącznie w wypadku organizacji olimpiady,

Ø centrum logistycznego dla obsługi ruchu turystycznego, w tym terenów sportowych,

Ø krytego basenu sportowego,

Ø amfiteatru lub zadaszonej sceny z zapleczem techniczno – socjalnym.

W związku z powyższym nie jest prawdą, iż teren oznaczony symbolem 6.US jest przeznaczony, jak to wynika z treści uwagi dla lokalizacji Centrum Kongresowego bez odpowiednich rozwiązań komunikacyjnych i parkingowych. Ustalono również w projekcie planu przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania zapewnią możliwość budowy właściwego zaplecza dla trenujących sportowców, którego obecnie nie zapewniają im istniejące na terenie COS-u obiekty.

Przeznaczenie ww. terenu, zgodne jest z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane. Znajduje się bowiem w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy urządzeń sportowych – US**, w obrębie obszaru **US2** - stadionów parku sportowego oraz terenów wskazanych na rysunku studium do rozbudowa zespołu sportowego.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W obszarach oznaczonych na rysunku studium symbolem US2 zakłada się natomiast:

Ø utrzymanie i modernizację urządzeń zespołu skoczni narciarskich;

Ø utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejącego zespołu sportowego, w tym m.in. budowa krytego stadionu lodowego z modernizacją jego technicznego wyposażenia i urządzeń widowni.

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionego w treści uwagi terenu dla usług sportu i kultury, jest zgodne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 28 dotycząca:

- nie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Skoczni, gdyż uchwalenie w tej postaci spowoduje nieodwracalne skutki wynikające z ukonstytuowania się zastanych błędów użytkowania, eksploatacji, a także przypadkowego zagospodarowania obszaru,
- przeprowadzenia skutecznych konsultacji społecznych i publicznych, opartych na przygotowanych analizach i studiach oraz koncepcjach zagospodarowania i użytkowania terenu, odpowiadających w pełni oczekiwaniom inwestorów i właścicieli,
- doprowadzenie do konsensusu oczekiwań i woli stron z ich aktywnym udziałem i akceptacją,
- uwzględnienia uwag zamieszczonych w szczegółowej analizie tekstu planu miejscowego,
- uwzględnienia uwag zamieszczonych w piśmie zespołu projektowego „Karpla”,
- uwzględnienia uwag zamieszczonych w piśmie zespołu COS ds. inwestycji.

1. Uwaga dotycząca nie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie podlega rozpatrzeniu, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego. Zgodnie z zapisem ustawowym uwagi do planu dotyczą jego ustaleń, a nie spraw wynikających bezpośrednio z ustawowych kompetencji Rady Miasta.

2. Uwaga dotycząca przeprowadzenia skutecznych konsultacji społecznych i publicznych nie podlega rozpatrzeniu, gdyż podobnie jak uwaga wymieniona w pkt 1 nie dotyczy ustaleń zawartych w ustaleniach planu.

3. Uwaga dotycząca doprowadzenia do konsensusu oczekiwań i woli stron z ich aktywnym udziałem i akceptacją nie podlega rozpatrzeniu, gdyż podobnie jak uwaga wymieniona w pkt 1 i 2 nie dotyczy ustaleń zawartych w ustaleniach planu.

4. Nie uwzględniono części uwag zamieszczonych w szczegółowej analizie tekstu planu miejscowego, piśmie zespołu projektowego „Karpla” oraz piśmie zespołu COS ds. inwestycji, z następujących powodów :

Ø zawarte w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy sformułowanie: „ np.: balkon, wspornik, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszonych nad terenem” jest wystarczające, gdyż podanie szczegółowych parametrów ww. elementów na etapie planu nie jest możliwe i nie wskazane. Mogłoby to bowiem doprowadzić do wielu problemów na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Na terenie objętym opracowaniem planu mogą powstawać zgodnie z ustaleniami planu obiekty o różnych funkcjach oraz gabarytach i związanych z tym faktem, bardzo różnych wynikających z przyjętych rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych i materiałowych parametrach wymienionych w kwestionowanej definicji elementów,

Ø zapisy dotyczące zakazu stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń zgodne są z wnioskami zawartymi w prognozie oddziaływania na środowisko oraz opinią do projektu planu Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, Wydziału Środowiska i Rolnictwa,

Ø nie ustalono większej szerokości ciągów spacerowych, gdyż przebiegają one przez cenne przyrodniczo tereny położone w otulinie TPN oraz tereny otwarte stanowiące przedpole Parku Narodowego, w tym przez tereny leśne. Poszerzenie ww. ciągów mogłoby spowodować ich nagminne wykorzystywanie jako dróg dojazdowych do istniejącej zabudowy,

Ø zamieszczony w 6 ust.1 pkt 1, zapis wynika z różnicy między faktycznym przebiegiem cieków wodnych w terenie, a ich granicą wynikającą z obowiązującej ewidencji gruntów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, plan miejscowy w zakresie wód i gruntów leśnych, klas użytków rolnych musi uwzględniać stan prawny wynikający z obowiązującej ewidencji gruntów,

Ø zamieszczona w 6 ust.1 pkt 3a szerokość narciarskich tras biegowych wynika z koncepcji wykonanej przez Urząd Miasta Zakopane, związanej z ubieganiem się o możliwość organizacji przez Zakopane zawodów spełniających wymogi FIS,

Ø użyte w 6 ust.4 pkt 1 pojęcie park leśny oznacza, iż na ww. terenach nie będzie pozyskiwane drewno dla celów gospodarczych i w związku z tym nie las nie będzie posiadał funkcji gospodarczej w myśl ustawy o lasach,

Ø użyte w 6 ust.9 pkt1 pojęcie park miejski oznacza, iż docelowo teren ten będzie spełniał taką funkcję i będzie on zagospodarowywany zgodnie z ustaleniami planu przez Miasto Zakopane,

Ø w zapisach planu 7 ust.3 nie ma sprzeczności pomiędzy pkt 3a i pkt 10, gdyż w pkt 3a mowa jest o narciarskich trasach biegowych, których realizacja wynika z wymogów FIS zaś w pkt 10 mowa jest o narciarskich trasach turystycznych,

Ø zapis 8 ust.1 dotyczący kwalifikacji terenów do obszaru TPN, dotyczy tylko terenu 5.MW/ZN, o czym świadczy wyraz „oraz”, a także symbol literowy ZN,

Ø użyte w zapisach planu słowo „dopuszcza się”, jest zgodne z wymogami określonymi w rozp. Prezesa Rady Ministrów z 20.06.2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”. Słowo „dopuszcza się” wskazuje jakiego rodzaju obiekty mogą powstać na danym terenie i nie jest równoznaczne z przeznaczeniem dopuszczalnym terenu,

Ø ustalone w 9 ust.11 pkt 13 wskaźniki dot. ilości miejsc postojowych, przyjęto w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej, gdyż z wniosków COS- u, jak również przeprowadzanych w trakcie sporządzania planu konsultacji z pracownikami COS- u, nie wynikało na jaką ilość miejsc noclegowych ma być realizowany hotel. Dyrekcja COS-u była obecna na zorganizowanych przez Burmistrza Miasta Zakopane spotkaniach z zespołem opracowującym projekt planu, na etapie zbierania wniosków do planu. Wystosowane zostało do COS-u również stosowne pismo, z prośbą o uszczegółowienia zamierzeń inwestycyjnych, w celu ich uwzględnienia w projekcie planu. Zamieszczone więc w ustaleniach planu zapisy dotyczące terenów COS-u sporządzone zostały w oparciu o dostarczone przez COS materiały,

Ø zapisy zamieszczone w 9 ust.20 (po zmianie ust.16) pkt 5 oraz ust. 21 (po zmianie ust.18) pkt 5 uzyskały pozytywne uzgodnienie Dyrektora TPN-u w związku z faktem, iż tereny których one dotyczą położone są w granicach Parku Narodowego,

Ø ustalenia zawarte w 9 ust.23 (po zmianie ust.19) wynikają z zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane i są kontynuacją zawartej w ww. dokumencie polityki przestrzennej miasta. Przeznaczenie terenu oraz przewidywany projektem planu program inwestycyjny uzyskał akceptację Burmistrza Miasta oraz Miejskiej Komisji Architektoniczno – Urbanistycznej. Lokalizacja wielofunkcyjna hali sportowo - widowiskowej w pobliżu zespołu skoczni narciarskich oraz stadionów użytkowanych przez COS – jest również podyktowana koniecznością ochrony przed przypadkowym zainwestowaniem strategicznego dla obszaru miasta terenu, który związany jest od dziesiątków lat z funkcją sportową. Ponadto COS winien być żywotnie zainteresowany realizacją hali o funkcji sportowej, zwłaszcza, iż teren na którym znajduje się siedziba COS-u jest zbyt mały aby zrealizować na nim wszystkie konieczne dla funkcjonowania COS-u obiekty,

Ø uwagi dotyczące układu komunikacyjnego są bezzasadne, ponieważ nie jest możliwym zmiana układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem, bez analizy układu komunikacyjnego całego miasta, zwłaszcza iż teren objęty planem w znacznym stopniu jest już zabudowany. Analiza tak niewielkiego fragmentu w oderwaniu od całego systemu komunikacyjnego miasta jest nie tylko niemożliwa, ale też sprzeczna z zasadami sztuki i zdrowym rozsądkiem.

Uwaga nr 29 dotycząca włączenia do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działek o nr: 214, 216, 218, 219, 220, 222/3/4/5, 466, 509, obręb 11. Autor uwagi w załączeniu przedkłada kserokopię decyzji Starosty Tatrzańskiego w sprawie zmiany klasyfikacji działki nr 214 z użytku leśnego na tereny mieszkaniowe objęte konturem B, a pozostałe działki o nr: 216, 218, 219, 220, 222/3/4/5, 466, 509 z użytku leśnego na pastwiska trwale objęte konturem PsV.

Po ponownej analizie zgodności ustaleń projektu planu z ustaleniami studium nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przeznaczenia działek o nr: 509, 216, 218, 219, 220, 222/3, 222/4, 222/5, 466 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane” (Uchwała Rady Miasta Zakopane Nr XV/140/99 z 15 grudnia 1999 r.) działki o nr 509, 216, 218, 219, 220, 222/3, 222/4, 222/5 i 466 znajdują się w strefie śródmiejska OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska”, w obszarach wskazanych na rysunku studium jako „tereny zieleni miejskiej urządzonej”. Dla ww. strefy OS1 ustalono w studium, iż kierunkiem zagospodarowania przestrzennego będzie m.in. „ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień”. W ustaleniach studium w ww. strefie OS1 znajduje się również ustalenie dotyczące możliwości „wprowadzania na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów”, ale odnosi się ono wyłącznie do terenów wskazanych na rysunku studium jako „obszary do zabudowy” oraz tzw. zabudowy plombowej. Na rysunku studium **od strony działek nr: 230, 229, 228, 226/1 i 225, znajduje się proponowana do utrzymania granica terenów zabudowy, oddzielająca „ obszary do zabudowy” od „ terenów zieleni miejskiej urządzonej”**. Zgodnie z ww. ustaleniem studium można uznać, iż w przypadkach uzasadnionych, ww. granica „terenów zabudowy” może ulec niewielkim modyfikacjom wynikającym m.in. z istniejącego stanu własności lub stanu faktycznego związanego np. z istniejącą zabudową, co zresztą w wypadku działek stanowiących własność autorki uwagi uczyniono. Wymieniona natomiast w treści uwagi „gruba czerwona przerywana linia” umieszczona na rysunku studium przebiega po działkach nr 221, 214, 215, 593 oraz

częściach działek 466 i 216. W związku z powyższym oraz zapisem studium mówiącym, iż zasięg terenów zabudowy wyznaczono na rysunku studium z uwzględnieniem ustaleń mpzp z 1994 roku, działkę o nr 214, na której znajdują się w chwili obecnej budynki i która w ww. planie z 1994 roku przeznaczona była do zabudowy, w projekcie planu również zaliczono w do terenów przeznaczonych do zabudowy. Sąsiednie działki natomiast o nr ewid. 593 i 217, stanowiące w obowiązującej klasyfikacji gruntów teren leśny, pozostawiono w przeznaczeniu leśnym. Pozostałe wymienione w treści uwagi działki, które w planie z 1994 roku stanowiły teren o przeznaczeniu leśnym, a na rysunku studium stanowią „tereny zieleni miejskiej urządzonej” z uwagi na fakt, iż zgodnie z obowiązującą klasyfikacją gruntów nie stanowią już użytków leśnych, w projekcie planu przeznaczono pod tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej – łąki, zadrzewienia, zakrzaczenia.

Działki wymienione w treści uwagi i przeznaczone w projekcie planu dla lokalizacji zieleni, od lat podlegały ochronie przed zabudową, o czym świadczą ustalenia nieobowiązującego już planu ogólnego miasta Zakopane z 1994 r., zgodnie z którym działki te pozostawały w przeznaczeniu leśnym i oznaczone były symbolem 2.ZL. Świadczy o tym również użyty w treści uwagi, opis rysunku studium, w części obejmującej „tereny miejskie zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków”, jako terenu oznaczonego kolorem „jasno zielonym z czarnymi kropkami”. Zgodnie bowiem z używanymi na mapach topograficznych oznaczeniami, znajdujące się na rysunku studium „czarne kropki” stanowią treść użytej do sporządzenia rysunku studium mapy topograficznej i obejmują grunty leśne. Nie jest to jednak ustalenie studium. Trudno więc uznać za zgodne z ustaleniami studium zaliczenie wymienionych w treści uwagi działek do terenów wskazanych dla lokalizacji zabudowy, jak również uznanie, iż proponowana w studium do utrzymania granica terenów zabudowy może ulec tak znacznym modyfikacjom, których efektem będzie włączenie do terenów przeznaczonych do zabudowy całego wyznaczonego w studium „terenu miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków”. Ponadto, działanie takie sprzeczne jest z podstawowym zapisanym w obowiązującym studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego strefy śródmiejskiej OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska”, którym jest **„ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień”**.

Wyłączenie wymienionych w treści uwagi działek z klasyfikacji leśnej nie jest równoznaczne i nie determinuje ich przeznaczenia do zabudowy, zwłaszcza w sytuacji, gdy działanie takie sprzeczne jest z ustaleniami studium. Tereny zieleni nie stanowią bowiem jak wynika to z treści uwagi wyłącznie tereny leśne i przyrodne. Zieleń miejską tworzą bowiem zarówno tereny leśne, zadrzewione jak i tereny pozbawione drzewostanu obejmujące skwery, zieleńce, ogrody przydomowe itp. Podkreślić należy również iż, jednym z podstawowych ustalonych w studium, kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest **„zasada ograniczania ilościowego rozwoju Zakopanego, przy wydatnym rozwoju jakościowym, polegającym na poprawie standardów zamieszkania, obsługi i wyposażenia miasta”**.

Ponadto zważyć należy, iż omawiane działki w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczone zostały do kompleksu przyrodniczo – osadniczego o wysokich walorach biotycznych, wskazanego do utrzymania istniejących zalesień, zadrzewień oraz terenów zieleni urządzonej. Konieczność uwzględniania w planach opracowań ekofizjograficznych wynika wprost z Ustawy prawo ochrony środowiska, w której w art.72 ust 1 i 4 mowa jest iż „w planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań”.

Jak wynika z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kryterium zgodności ustaleń studium z ustaleniami planu miejscowego, w związku z cytowanymi wyżej zapisami studium dla strefy OS1 nie pozwala na włączenie do terenów zabudowy mieszkaniowej wymienionych w treści uwagi działek o nr: 509, 216, 218, 219, 220, 222/3, 222/4, 222/5 i 466. Posługując się zamieszczonym w słowniku języka polskiego znaczeniem słowa „zgodność” rozumianym jako „jednakowość”, nie jest możliwe stwierdzenie, iż tereny miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków są „jednakowe” z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. **W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga w części dotyczącej włączenia do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działek o nr: 216, 218, 219, 220, 222/3/4/5, 466, 509, obręb 11, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy**

o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.), uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się prawo własności. Prawo własności podlega jednak ograniczeniu, a kompetencje w zakresie kształtowania sposobu wykonywania prawa własności zostały powierzone również organom samorządu, co wynika m.in. z art.6 ust. 1 ww. ustawy. Zgodnie z orzecznictwem NSA nieuwzględnienie wniosku właściciela określonego gruntu nie można poczytać za naruszenie art.64 ust. 3 Konstytucji. Z art. 4 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika bowiem wprost, kompetencja gminy do określania w planach miejscowych przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania, a ww. art. 6 ust.1 jednoznacznie wymienia, że plan miejscowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Należy również podkreślić, iż art.15, ust.2, pkt.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż zapisy planu mogą przewidywać zakazy zabudowy, zwłaszcza, gdy zakazy zabudowy wynikają wprost z ustaleń obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 23 MARCA 2012 r. do 23 KWIETNIA 2012r.

Uwaga nr 1 dotycząca możliwości realizacji na działce nr 401, w obrębie 11, obiektu parterowego z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy 25 m² i wysokości w głównej kalenicy 7 m. Obiekt ten ma być wykorzystany na potrzeby sportu, w celu stworzenia i polepszenia zaplecza sportowego typu: szatnia, ogólnodostępne sanitariaty oraz miejsc przechowywania i smarowania nart podczas organizacji zawodów i treningów sportowych odbywających się na trasach biegowych lub skoczni.

Uwaga jest bezzasadna, gdyż w tekście projektu planu dopuszcza się w terenach oznaczonych symbolem 4.US realizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania skoczni narciarskich.

Uwaga nr 2 dotycząca dla działki nr 230, obręb 11, zlokalizowanej przy ul. Piłsudskiego:

- propozycji poprawki zapisu dotyczącego przesunięcia pasa nieprzekraczalnej linii zabudowy do lokalizacji proponowanej w załączniku nr 1 niniejszej uwagi. Zgodnie z wynikami analizy, która była wykonana w 2007 r. do decyzji Burmistrza Miasta Zakopane o warunkach zabudowy (znak BUA.III.7331-165/07 z dnia 01.02.2008 r.), nieprzekraczalna linia zabudowy stanowiła logiczny i równoległy ciąg rozgraniczający, oparty na pierzei rozpostartej pomiędzy budynkiem nr 47c, następnie elewacją budynku nr 51, krawędzią zabudowy nieruchomości stanowiącej własność autora uwagi (nr 59) i wreszcie budynku nr 61, który domyka pierzeję na zakręcie. Propozycja linii rozgraniczającej dla terenu 9.MN w ramach miejscowego planu „Skocznia” wskazuje pierzeję w formie odcinkowym (jedynie zabudowę dla 9.MN), co z punktu widzenia ciągu całej ul. Piłsudskiego nie jest zgodne z prawdą, gdyż częściowa zmiana funkcji sąsiednich kubatur o innym oznaczeniu nie wpływa na postrzeganie porządku zabudowy całej ulicy. Jednocześnie autor uwagi zwraca uwagę, iż nieprzekraczalna linia zabudowy w obecnym stanie przeprowadzona jest z naruszeniem części już istniejącego budynku.

- autor uwagi wnosi o zmianę ustaleń w zakresie przeznaczenia ww. obszaru określonego w planie jako 9.MN – budownictwo mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy wielorodzinnej MW, z uwzględnieniem możliwości realizacji obiektów o dwóch pełnych kondygnacjach nadziemnych. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne. Są to obiekty o dużej intensywności zabudowy, przeważnie o dwóch pełnych kondygnacjach.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Piłsudskiego, dokonując stosownej korekty na rysunku planu, przy uwzględnieniu wydanej decyzji o warunkach zabudowy znak BUA.III.7331-165/07 z dnia 01.02.2008 r.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej zmiany przeznaczenia całego terenu oznaczonego symbolem 9.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy

wielorodzinnej. Zgodnie z wykonaną na etapie opracowania planu inwentaryzacją stanu istniejącego, w sąsiedztwie przedmiotowej działki na terenie oznaczonym symbolem 9.MN przeważają budynki mieszkalne jednorodzinne, posiadające maksymalnie dwa lokale mieszkalne lub jeden lokal mieszkalny z lokalem usługowym. Ponadto, przedmiotowa działka o powierzchni około 0,09 ha, jest działką o parametrach, które w świetle obowiązujących przepisów prawa budowlanego nie są wystarczające dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu w terenie 9.MN możliwa jest realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i pensjonatowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, w tym realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwóch kondygnacji w dachu. Brak możliwości przeznaczenia ww. terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz ograniczenia w zapisach planu dotyczące maksymalnej wysokości budynków wynikają, poza stanem istniejącym na działce i w jej sąsiedztwie, przede wszystkim z zapisów studium, które ten teren zaliczają do strefy **śródmiejskiej OS1c „Zamoyskiego - Kościeliska”** na terenie „ochrony profilaktycznej” C - porządkowania zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów). Zgodnie z ustaleniami studium kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze **OS1** winnym zmierzać do:

Ø utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych,

Ø ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi (Księżówka) i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,

Ø korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawy ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,

Ø zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),

Ø wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów: dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 9.MN oraz wysokości obiektów realizowanych w tym terenie, nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 6 dotycząca zmiany klasyfikacji działki nr 419, obręb 11 z terenu rolniczego na budowlany. Przedmiotowa działka spełnia kryteria działki budowlanej i położona jest w sąsiedztwie działek już zabudowanych.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 419 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy**

terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „**kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiającym organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)**”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwarcia widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dyszarmicznej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOW, przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) **pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,**

b) **główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,**

c) **wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,**

d) **rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.**

Dlatego też w ustaleniach projektu planu wymieniona w treści uwagi działka znalazła się w terenach rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowanych jako łąki i pastwiska, których przeznaczeniem dopuszczalnym jest park sportowo - rekreacyjny. W terenach tych ustalono w projekcie planu zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

Ø **narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej;**

Ø trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN;

Ø tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych;

Ø obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu.

Ponadto, mając na uwadze, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu utrzymuje się ww. budynki z dopuszczeniem ich odbudowy lub rozbudowy, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 419 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 7 dotycząca zmiany klasyfikacji działki nr 353, obręb 11 z terenu rolniczego na budowlany. Przedmiotowa działka przylega bezpośrednio do terenów budowlanych, posiada dostęp do wszystkich mediów i nie przekracza przyjętej w planie linii zabudowy.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 353 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1**, obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „**kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiających organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)**”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego, w strefie specjalnej PS1 obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie **TOs** najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) *dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),*

b) *osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,*

c) *eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,*

d) *odslanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,*

e) *wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,*

Ponadto zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) ***pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,***

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,*

c) ***wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,***

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

Dlatego też po ponownej analizie zgodności ustaleń projektu planu z ustaleniami studium, wymienioną w treści uwagi działkę oraz działki sąsiednie włączono do terenów rolnych oznaczonych symbolem 5.R/US, użytkowanych jako łąki i pastwiska. Ponadto, mając na uwadze, iż na ww. terenie 5.R/US znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynek mieszkalny znajdujący się w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu utrzymuje się ww. budynki z dopuszczeniem ich odbudowy lub rozbudowy, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 353 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 8 dotyczy przeznaczenia działek ewidencyjnych: 508, 509, 217, 218, 222/3, 222/4, 222/5 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czyli tak jak zostało to przyjęte dla działek ewidencyjnych: 214, 216, 219, 220, 446. Pełnomocnik autorki uwagi podnosi, że ustalenia planu dla działek o numerach ewidencyjnych: 508, 509, 217, 218, 222/3, 222/4, 222/5 są niezgodne z ustaleniami studium, co będzie kwalifikowało ostatecznie uchwalony plan do stwierdzenia nieważności po raz trzeci.

Pełnomocnik autorki uwagi zaznacza, że w projekcie przedmiotowego planu:

a) stwierdzono zgodność wskazanego projektu z ustaleniami studium,

b) plan składa się z tekstu planu i rysunku,

c) na rysunku planu przyjęto następujące oznaczenia: dla działek: 214, 216, 219, 220, 446, kolorem brązowym i symbolem 12.MN; dla działki 508, kolorem ciemno-zielonym i symbolem 4.ZL; Nieruchomości określone w ewidencji gruntów nurami: 217, 218, 222/2, 222/4, 222/5, 509 oznaczono kolorem jasno-zielonym i symbolem ZI.RZ; – w załączniku Nr 1 – rysunek planu, w zakresie kolorowej legendy przyjęto następujące oznaczenia:

- kolor brązowy stanowi: „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
- kolor ciemno-zielony: „Tereny lasów”,
- kolor jasno-zielony stanowi: „Tereny zieleni”,

d) przytacza w uwadze ustalenia tekstu planu dla następujących terenów: 4.ZL; ZI.RZ; 12.MN,

e) podkreśla, że zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium [...]”

Przytacza Wyrok NSA IIOSK 32/2008: „Podstawę stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium. Zmiany w planie miejscowym przeznaczenia terenów nie przewidzianych w studium do takiej zmiany gmina może dokonać po uprzedniej zmianie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalone”;

Podkreśla, że uchwała w sprawie studium składa się z tekstu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały oraz rysunku pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej i układu komunikacyjnego”, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały. Wynika z powyższego, że ustalenia studium są zawarte w tekście oraz rysunkach studium nr 1, 2, 3, stanowiących załączniki do ww. uchwały. Oznacza to, że dokumenty te powinny być spójne i wzajemnie się uzupełniać, ponieważ stanowią wspólne „ustalenia studium”, z którymi to ustaleniami muszą być zgodne ustalenia planu miejscowego.

Zaznacza, że nieruchomości stanowiące własność autorki uwagi, znajdują się w studium w strefie oznaczonej jako OS1, a jedynie część działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 214 znajduje się w studium w strefie oznaczonej jako OS1B. Analiza rysunku nr 1 powoduje, że nie można stwierdzić z całą pewnością, jaki kolor ma obszar, na którym znajduje się cała działka nr 214, przy czym jest on bez wątpienia oznaczony literami OS1B tylko częściowo.

Ponadto informuje, że tekście studium, stanowiącym załącznik numer 1 do uchwały: „Strefa OS - śródmiejska, pełni równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki. Polityka przestrzenna w tej strefie polega na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące. Zaznacza, że w strefie tej w pierwszej kolejności wskazano na utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z tekstem studium wyznaczono w ramach strefy OS obszar OS1 „Zamoyskiego-Kościeliska” i przytacza ustalenia studium dla ww. obszaru oraz zaznacza, że na rysunku studium również została oznaczony teren OS1.

Nieruchomości stanowiące własność autorki uwagi, zostały oznaczone na rysunku nr 1 studium w części działki o numerze ewidencyjnym 214, kolorem brązowym, kolorem jasno zielonym z czarnymi kropkami, kolorem czerwonym mającym postać grubej czerwonej przerywanej linii. Jednocześnie przez środek nieruchomości autorki uwagi oznaczonej numerem 214 oraz przez środek pozostałych nieruchomości o numerach: 216, 219, 220, 446, a także o numerach: 222/3, 222/4, 222/5 została przeprowadzona gruba czerwona przerywana linia, której znaczenia, na podstawie kolorowej legendy do rysunku nr 1 studium nie można jednoznacznie określić.

Działka nr 214 znajduje się w znacznej części dokładnie pod grubą czerwoną przerywaną linią, podobnie jak i nieruchomości o numerach: 216, 219, 220, 446, a także działki o numerach: 222/3, 222/4 i 222/5. Konstrukcja rysunku nr 1 studium wyklucza możliwość ustalenia jaki kolor znajduje się pod grubą czerwoną linią oraz czy działki znajdujące się pod grubą czerwoną linią są zaznaczone jakimkolwiek kolorem. Kolorowa legenda nie zawiera natomiast w żadnej swojej części oznaczenia w postaci koloru jasno zielonego z czarnymi kropkami i nie zawiera opisu właściwego dla tego koloru zarówno w zakresie terenu oznaczonego na rysunku nr 1 jako OS1, jak również w zakresie innych terenów znajdujących się na tym rysunku. Nieruchomości autorki uwagi nie zostały określone innym kolorem, w tym przede wszystkim kolorem niebieskim, tj. „tereny miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków”, kolorem ciemno niebieskim, tj. „tereny lasów i zadrzewień”, kolorem ciemno zielonym z niebieskimi paskami tj. „tereny

proponowanych dolesień”, kolorem ciemno zielonym tj. „tereny otwarte nieleśne wymagające ochrony [...]”.

Analiza rysunku studium nr 1 i kolorowej legendy doprowadziła do następujących wniosków:

- w wyjaśnieniu dotyczącym strony graficznej studium znajduje się charakterystyka oznaczeń grafiki rysunku studium, zgodnie z którą w odniesieniu do terenu „OS - strefa śródmiejska o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej”, oznaczone dodatkowym symbolem „A” tereny w obrębie „obszaru podstawowej ochrony wartości kulturowych, oznaczone dodatkowym symbolem „B” obejmująca: OS1, OS2 – obszary zabudowy z oznaczeniami: „ustalone nieprzekraczalne granice terenów zabudowy (zakaz poszerzania tych terenów)”, „granice terenów zabudowy proponowane do utrzymania”, „tereny miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków”,

- kolorem brązowym na rysunku nr 1 studium zostały oznaczone, zgodnie z legendą „obszary zabudowy”,

- jednocześnie z rysunku nr 1 studium nie da się odczytać, czy pomiędzy terenami oznaczonymi kolorem brązowym, oznaczonych jako obszary zabudowy, a terenami oznaczonymi kolorem jasno zielonym z czarnymi kropkami, znajdują się tereny opisane jako „ustalone – nieprzekraczalne granice terenów zabudowy (zakaz poszerzania tych terenów)” lub „granice terenów zabudowy proponowane do utrzymania” z uwagi na to, że na rysunku znajduje się gruba czerwona przerywana linia, co oznacza, iż należy przyjąć, że pomiędzy terenami oznaczonymi kolorem brązowym wedle legendy jako „obszary zabudowy”, a terenami oznaczonymi kolorem jasno zielonym z czarnymi kropkami (wskazane oznaczenie nie zostało wyjaśnione w żadnej części studium), nie znajdują się „ustalone – nieprzekraczalne granice terenów zabudowy (zakaz poszerzania tych terenów) lub granice terenów zabudowy proponowane do utrzymania. Tym samym należy przyjąć, że dla terenów oznaczonych kolorem jasno zielonym z czarnymi kropkami, z uwagi na brak oznaczenia tych granic, możliwe jest przyjęcie w projekcie planu oznaczenia kolorem brązowym i symbolem 12.MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Brak możliwości odczytania granicy pomiędzy tymi terenami jako „granicy ustalonej – nieprzekraczalnej granicy terenów zabudowy” lub „granicy terenów zabudowy proponowanej do utrzymania” powoduje, że nie jest możliwe w planie oznaczenie działki nr 508 jako terenów lasów (4.ZL), a działek o numerach 217, 218, 222/3, 222/4, 222/5, 509 oznaczenia jako terenów zieleni (ZI/RZ), a powinny być one oznaczone w planie kolorem brązowym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Kolorowa legenda studium nie zawiera w żadnej części oznaczenia w postaci koloru zielonego z czarnymi kropkami i nie zawiera opisu właściwego dla tego koloru, co oznacza, że nie jest możliwe dokonanie takiej wykładni, która pozwalała by przyjąć w projekcie planu oznaczenia zaproponowanego dla działki 508 i działek 217, 218, 222/3, 222/4, 222/5, 509;

Dodatkowo, nieruchomości autorki uwagi nie zostały określone innym kolorem, w tym przede wszystkim kolorem ciemno niebieskim, który zgodnie z kolorową legendą stanowią w strefie OS: „tereny miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków”, co oznacza, że nie można tych terenów uznać za tereny miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków. Nieruchomości te nie zostały określone również innymi kolorami, a przede wszystkim kolorem ciemno niebieskim, tzn. „tereny lasów i zadrzewień”, kolorem ciemno-zielonym, tzn. „tereny otwarte nieleśne wymagające ochrony”, co oznacza, że nie można tych terenów uznać za tereny lasów i zadrzewień, tereny proponowanych dolesień, tereny otwarte nieleśne wymagające ochrony, a tym samym nie jest możliwe przyjęcie w projekcie miejscowego planu dla działki nr 508 oznaczenia tereny lasów (4.ZL) i dla działek o numerach 217, 218, 222/3, 222/4, 222/5 509 oznaczenia tereny zieleni (ZI/RZ). Nie można bowiem jednoznacznie określić znaczenia grubej przerywanej czerwonej linii znajdującej się na mapie i przechodzącej przez nieruchomości autorki uwagi, a ponadto teren, na którym są położone nieruchomości autorki uwagi nie jest oznaczony żadnym dodatkowym symbolem „A” lub „B”. Okoliczność, że gruba czerwona przerywana linia, która znajduje się na mapie i przechodzi przez nieruchomość autorki uwagi, oznaczoną numerem 214 oraz przez środek pozostałych nieruchomości o numerach 216, 219, 220, 446, a także nieruchomości o numerach 222/3, 222/4, 222/5 ma tak dużą szerokość, w kontekście konstrukcji rysunku studium sprawia, że nie można określić w sposób precyzyjny granic działek przez które przechodzi wskazana linia – zgodnie z odpowiedzią na skargę zawartą w piśmie z dnia 18.02.2009 r. autorów uwagi oraz stwierdzeniem „ponadto na rysunku

studium wzdłuż południowej granicy działek o nr 222/3/4/5 znajduje się proponowana do utrzymania granica terenów zabudowy oddzielająca „obszary zabudowy” od „terenów zieleni miejskiej urządzonej”.

Część działki nr 214 znajduje się dokładnie pod grubą czerwoną przerywaną linią, co powoduje, że nie można dokładnie określić kierunków zagospodarowania tej działki, a tym samym daleko idącą niekonsekwencją jest przyjęcie w projekcie planu dla całości działki 214 oznaczenia kolorem brązowym i symbolem 12.MN jako „tereny budowy mieszkowej jednorodzinnej” i jednocześnie dla działek o numerach 216, 219, 220, 446, które również znajdują się, przynajmniej częściowo, pod grubą czerwoną linią oznaczenia kolorem brązowym i symbolem 12.MN, a dla działek numer 508 oznaczenia kolorem ciemno-zielonym i symbolem 4.ZL jako „tereny lasów” oraz dla działek o numerach 217, 218, 222/3, 222/4/222/5, 509 oznaczenia kolorem jasno-zielonym i symbolem ZI.RZ jako „tereny zieleni”, które to oznaczenia dla działek numer 217, 218, 222/3, 222/4, 222/5 508, 509 nie znajdują potwierdzenia w treści korowej legendy „ustaleń studium”.

Pełnomocnik autorki uwagi zaznacza, że ustalenia w projekcie planu miejscowego są dowolne i pozbawione zgodności z ustaleniami studium, co sprawia, że jako niezgodne z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą kwalifikowały ostatecznie uchwalony plan zgodnie z analizowanym projektem do stwierdzenia po raz trzeci nieważności.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia w projekcie planu działki o nr 508 do terenów leśnych. Działkę nr 508 wyłączono z ww. z terenów leśnych oznaczonych symbolem 4.ZL i włączono do terenów zieleni oznaczonych symbolem 7.ZI/RZ.

Po ponownej analizie zgodności ustaleń projektu planu z ustaleniami studium, nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przeznaczenia działek o nr: 509, 217, 218, 222/3, 222/4, 222/5 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto, w wyniku ww. analizy z terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 12.MN wyłączono działki o nr: 216, 219, 220, 466.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane” (Uchwała Rady Miasta Zakopane Nr XV/140/99 z 15 grudnia 1999 r.) działki o nr 509, 216, 217, 218, 219, 220, 222/3, 222/4, 222/5 i 466 znajdują się w strefie śródmiejska OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska”, w obszarach wskazanych na rysunku studium jako „tereny zieleni miejskiej urządzonej”. Dla ww. strefy OS1 ustalono w studium, iż kierunkiem zagospodarowania przestrzennego będzie m.in. „ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień”. W ustaleniach studium w ww. strefie OS1 znajduje się również ustalenie dotyczące możliwości „wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów”, ale odnosi się ono wyłącznie do terenów wskazanych na rysunku studium jako „obszary do zabudowy” oraz tzw. zabudowy plombowej. Na rysunku studium **od strony działek nr: 230, 229, 228, 226/1, 225, znajduje się proponowana do utrzymania granica terenów zabudowy, oddzielająca „obszary do zabudowy” od „terenów zieleni miejskiej urządzonej”**. Zgodnie z ww. ustaleniem studium można uznać, iż w przypadkach uzasadnionych ww. granica „terenów zabudowy” może ulec niewielkim modyfikacjom wynikającym m.in. z istniejącego stanu własności lub stanu faktycznego związanego np. z istniejącą zabudową, co zresztą w wypadku działek stanowiących własność autorki uwagi uczyniono. Wymieniona natomiast w treści uwagi „gruba czerwona przerywana linia” umieszczona na rysunku studium przebiega po działkach nr 221, 214, 215, 593 oraz częściach działek 466 i 216. W związku z powyższym oraz zapisem studium mówiącym, iż zasięg terenów zabudowy wyznaczono na rysunku studium z uwzględnieniem ustaleń mpzp z 1994 roku, działkę o nr 214, na której znajdują się w chwili obecnej budynki i która w ww. planie z 1994 roku przeznaczona była do zabudowy, w projekcie planu również zaliczono w do terenów przeznaczonych do zabudowy. Sąsiednie działki natomiast o nr ewid. 593 oraz 415 stanowiące w obowiązującej klasyfikacji gruntów teren leśny pozostawiono w przeznaczeniu leśnym. Pozostałe wymienione w treści uwagi działki, które w planie z 1994 roku stanowiły teren o przeznaczeniu leśnym, a na rysunku studium stanowią „tereny zieleni miejskiej urządzonej” z uwagi na fakt, iż zgodnie z obowiązującą klasyfikacją gruntów nie stanowią już użytków leśnych, w projekcie planu przeznaczono pod tereny zieleni.

Działki wymienione w treści uwagi i przeznaczone w projekcie planu dla lokalizacji zieleni, od lat podlegały ochronie przed zabudową, o czym świadczą ustalenia nieobowiązującego już planu ogólnego miasta Zakopane z 1994 r., zgodnie z którym działki te pozostawały w przeznaczeniu leśnym i oznaczone były symbolem 2.ZL. Świadczy o tym również, użyty w treści uwagi opis rysunku studium w części obejmującej „tereny miejskie zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków”, jako terenu oznaczonego kolorem „jasno zielonym z czarnymi kropkami”. Zgodnie bowiem z używanymi na mapach topograficznych oznaczeniami, znajdujące się na rysunku studium „czarne kropki”, stanowią treść użytej do sporządzenia rysunku studium mapy topograficznej i obejmują grunty leśne. Trudno więc uznać za zgodne z ustaleniami studium zaliczenie wymienionych w treści uwagi działek do terenów wskazanych dla lokalizacji zabudowy, jak również uznanie, iż proponowana w studium do utrzymania granica terenów zabudowy może ulec tak znacznym modyfikacjom, których efektem będzie włączenie do terenów przeznaczonych do zabudowy całego wyznaczonego w studium „terenu miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków”. Ponadto, działanie takie sprzeczne jest z podstawowym zapisanym w obowiązującym studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego strefy śródmiejskiej OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska”, którym jest **„ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień”**.

Wyłączenie wymienionych w treści uwagi działek z klasyfikacji leśnej, nie jest równoznaczne i nie determinuje ich przeznaczenia do zabudowy, zwłaszcza w sytuacji gdy działanie takie sprzeczne jest z ustaleniami studium. Tereny zieleni nie stanowią bowiem, jak wynika to z treści uwagi, wyłącznie tereny leśne i przyrodne. Zieleń miejską tworzą bowiem zarówno tereny leśne, zadrzewione, jak i tereny pozbawione drzewostanu, obejmujące skwery, zieleńce, ogrody przydomowe itp. Podkreślić należy również iż, jednym z podstawowych ustalonych w studium, kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest **„zasada ograniczania ilościowego rozwoju Zakopanego, przy wydatnym rozwoju jakościowym, polegającym na poprawie standardów zamieszkania, obsługi i wyposażenia miasta”**.

Ponadto zważyć należy, iż omawiane działki w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczone zostały do kompleksu przyrodniczo – osadniczego o wysokich walorach biotycznych, wskazanego do utrzymania istniejących zalesień, zadrzewień oraz terenów zieleni urządzonej. Konieczność uwzględniania w planach opracowań ekofizjograficznych wynika wprost z Ustawy prawo ochrony środowiska, w której w art.72 ust 1 i 4 mowa jest iż „w planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań”.

Jak wynika z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kryterium zgodności ustaleń studium z ustaleniami planu miejscowego, w związku z cytowanymi wyżej zapisami studium dla strefy OS1 nie pozwala na włączenie do terenów zabudowy mieszkaniowej wymienionych w treści uwagi działek. Posługując się zamieszczonym w słowniku języka polskiego znaczeniem słowa „zgodność” rozumianym jako „jednakowość” nie jest możliwe stwierdzenie iż tereny miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków są „jednakowe” z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Uwaga nr 12 dotyczy zabudowanej nieruchomości położonej w Zakopanem, przy ul. Droga do Białego 9, składającej się z działek nr 293 w obrębie 11 i 571 w obrębie 9 oraz niezabudowanej nieruchomości położonej w Zakopanem, w okolicy ul. Droga do Białego, składającej się z działki nr 589, w obrębie 11.

Zgłasza następujące uwagi do projektu planu:

- § 7 projektu planu, ustalenia dla terenów użytkowanych rolniczo, oznaczonych symbolem 1.R w pkt 1 pkt 2 – „obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej”. Przedmiotowy zapis jest sprzeczny z istniejącym stanem faktycznym oraz interesem spółki jako właściciela działki 589 i działek 293 oraz 571. Dotychczasowy sposób zagospodarowania tej nieruchomości zapewniał niezbędne ciągi komunikacyjne dla sąsiednich terenów budowlanych, tj. zabudowanej nieruchomości położonej w Zakopanem, przy ul. Droga do Białego 9, składającej się z działek nr 293 w obrębie 11 i 571 w obrębie 9, należącej również do Victoria Planet Group Sp. z o. o. i uwidocznione jest na wszystkich – złożonych do zasobu geodezyjnego i kartograficznego mapach, w tym na mapie stanowiącej projekt planu „Skocznia” część graficzna. Z tego względu proponuje się uzupełnienie zapisu § 7 projektu planu w następujący sposób: ustalenia dla terenów użytkowanych rolniczo po pkt 1 pkt 2 po słowach „infrastruktury technicznej” dodatkowym stwierdzeniem: „oraz ciągów komunikacyjnych służących do zapewnienia obsługi komunikacyjnej sąsiadującym terenom budowlanym” lub innym o alogicznym znaczeniu. Podobne zapisy zostały zastosowane w innych obowiązujących na terenie Zakopanego planach miejscowych.

- w § 9 projektu planu „ustalenia dla terenów komercyjnych w pkt 1 pkt 5 (dla terenu 1.U) przewiduje, iż powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w pkt 9 nakłada obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na poziomie 70%. Przedmiotowy zapis jest zbyt rygorystyczny z uwagi na fakt, iż sąsiednie nieruchomości komercyjnej, oznaczone symbolem 3.U uzyskały odwrotne proporcje, tj. powierzchnię zabudowy na poziomie 70%, przy powierzchni biologicznie czynnej 20%. W związku z powyższym wnosi się o zwiększenie do 35% powierzchni zabudowy, przy zachowaniu 50% - 60% powierzchni biologicznie czynnej. Wynika to z faktu, iż obiekty turystyczne, jakich budowa jest możliwa na przedmiotowym terenie wymagają zachowania odpowiednich standardów w zakresie zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych, np.: podjazdów, do czego niezbędne jest ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej.

Autor uwagi zaznacza, że gwarancją ochrony prawa własności jest możliwość wpływania na rozwiązania przyjęte w planie, gdyż zapisy planu wpływają na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności - zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej zwiększenia dopuszczonej ustaleniami planu powierzchni zabudowy do 35% powierzchni terenu inwestycji, przy zachowaniu 50% - 60% powierzchni biologicznie czynnej. Wymienione w treści uwagi działki o nr 589, 293, 571 obr. 11 obejmują teren który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane zaliczony został do:

1. **strefy terenów otwartych TOW**, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: **„całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”**. Ponadto zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOW przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) ***pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,***

b) ***główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,***

c) ***wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,***

d) ***rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.***

2. **wyznaczonego na rysunku studium obszaru ochrony profilaktycznej C** - porządkowania zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów) ***konserwowania i rewaloryzowania historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych.***

W związku z powyższym oraz faktem iż na działce nr 293 o powierzchni 28 arów zlokalizowany jest budynek usługowy o powierzchni zabudowy 400 m², w planie utrzymano dotychczasową funkcję ww. terenu dopuszczając równocześnie odbudowę i przebudowę istniejącego obiektu oraz ustalając iż

powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% pow. terenu inwestycji. **Zważyć należy, iż obecnie budynek zlokalizowany na analizowanej działce zajmuje zaledwie 14 % powierzchni działki o nr 293.**

Wskaźniki zabudowy i powierzchni biologicznie czynne na jakie w treści uwagi powołują się autorzy dotyczą terenu zainwestowanego, w którym powierzchnia istniejącej zabudowy sięga 70% powierzchni terenu inwestycji i który zliczony jest w studium do strefy osiedleńczej - **śródmiejskiej OS1 „Zamoyskiego - Kościeliska”**. Ustalono w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego dla ww. strefy OS1 w odróżnieniu od ustalonych w studium dla strefy TOs wskazują ww. tereny jako korzystne dla utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych.

Uwaga nr 13 dotyczy zmiany przeznaczenia działek nr 335/4, 582 w obrębie 11, położonych przy skrzyżowaniu ulicy Szymanowskiego z Piłsudskiego, dla części terenu oznaczonego symbolem ZI/RZ – tereny zieleni na tereny: „zabudowy mieszkaniowej, usług komercyjnych oraz gastronomii” zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, podobnie, jak na działkach sąsiednich, poprzez:

- w części rysunkowej planu miejscowego „Skocznia” oznaczenie w południowej części terenu ww. działek jako obszaru o przeznaczeniu usługowym z symbolami: MN, U, MN/U lub podobnie;

- w części tekstowej planu przygotowanie odpowiedniego zapisu dotyczącego ww. nieruchomości, ustalając sposób dysponowania tymi nieruchomościami zgodnie ze złożonym wnioskiem;

W uzasadnieniu do uwagi, autorzy podnoszą, że w studium przedmiotowej działki położone są w strefie specjalnej PS - promocji sportu. Przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na „kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiających organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)”.

W strefie PS, o której mowa w ust. 1 wyróżnia się m.in. obszar PS1 – rejon ośrodka COS i skoczni narciarskiej, dla której ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

Ø na obszarze PS1 obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru,

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

Autorzy uwagi zaznaczają, że na całym terenie obszar nazwany i oznaczony „PS1” na rysunku studium jest czytelnie ograniczony w swojej północno - zachodniej części, południowo wschodnią granicą działek przylegających do ul. Pocztowców. Ta linia rozgraniczająca wyraźnie i płynnie (lekkim łukiem), bez złamań przechodzi na drugą stronę ul. Piłsudskiego, przecinając w północnej części działki, których uwaga dotyczy. W związku z tym linia ta dzieli przedmiotowe działki na dwa obszary przeznaczenia: w części południowej ww. PS1 – około 70 % obszaru, a części północnej „obszar miejskiej zieleni urządzonej – około 30 % wg rysunku studium. Jednakże projekt planu miejscowego w różny sposób dysponuje terenem strefy PS1:

Ø w części południowej ul. B. Czecha plan zakłada tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska o symbolu R/US;

Ø w części północnej i południowej ul. B. Czecha tereny usług sportu, oznaczone symbolem US;

Ø w północnej stronie ul. B. Czecha plan dopuszcza U – usługi hotelarskie, U - usługi komercyjne związane z gastronomią, pensjonat...; MN – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;]

Ø natomiast działki nr 335/4 i 582 w całości objęte są terenami zieleni urządzonej, oznaczonymi symbolem 1.ZP.

W związku z powyższym, przedmiotowe działki tylko w 30% kwalifikują się do pełnienia funkcji terenu zieleni, a pozostałe 70% do ww. terenów usługowych lub mieszkalno-usługowych. Wskazuje na to również

położenie działek w wyraźnie zaznaczonej przestrzeni urbanistycznej zespołu zabudowy, na skrzyżowaniu ul. Piłsudskiego i Szymanowskiego. Teren ten jest także zlokalizowany poza obszarem otuliny TPN, jak również nie stanowi lasu.

Uwagę uwzględniono częściowo. Działki nr 335/4 i 582, obr.11 znajdują się na rysunku obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w części południowej w zasięgu **strefy śródmiejskiej OS1c „Zamoyskiego - Kościeliska”** na terenie “ochrony profilaktycznej”C - porządkowania zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów), **natomiast w części północnej w terenie miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków.**

Zgodnie z ustaleniami studium kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze **OS1** winnym zmierzać do:

Ø utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych,

Ø ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi (Księżówka) i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,

Ø korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawy ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,

Ø zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zieleni),

Ø wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów: dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,

Ø w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,

Ø odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewnień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

Ø wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,

Ø wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga jest jedynie w części zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i w tej części może zostać uwzględniona w projekcie planu. Dlatego też części działek 335/4 i 582, obr.11 zaliczone w studium do terenów miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków wyłączono z zabudowy i przeznaczono dla zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 14 dotyczy zmiany przeznaczenia dla działki nr 435, obręb 11, zakwalifikowanej w § 7, pkt 3 jako teren rolny oznaczony symbolem 4.R/US. Autorzy uwagi wnoszą o możliwość zabudowy przedmiotowej działki budynkami rekreacyjnymi, budynkami turystyczno wypoczynkowymi o charakterze szalaśców regionalnych. Zabudowa tego typu będzie uzupełnieniem planowanego w projekcie planu przestrzennego parku sportowo-rekreacyjnego, w tym Tatrzańskiego Parku Edukacyjnego. Wnoszą również o zmianę podpunktu nr 8 dotyczącego zakazu realizacji ogrodzeń, z uwagi na duże natężeniu ruchu kołowego na ul. B. Czecha oraz tzw. dziki parking organizowany na przedmiotowej działce w sezonie turystycznym. Autorzy uwagi zaznaczają, że przedmiotowa działka spełnia wymogi działki budowlanej określone w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 435 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „**kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiającym organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)**”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwarć widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie **TOs** najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,

b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,

c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,

d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

Dlatego też w ustaleniach projektu planu wymieniona w treści uwagi działka znalazła się w terenach rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowanych jako łąki i pastwiska, których przeznaczeniem dopuszczalnym jest park sportowo - rekreacyjny. W terenach tych ustalono w projekcie planu zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

Ø narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej,

Ø trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN,

Ø tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych,

Ø obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu.

Ponadto mając na uwadze, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrolapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 435 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Zakaz realizacji ogrodzeń, w terenach oznaczonych symbolem 4.R/US wynika z ustaleń studium dla strefy TOs oraz uchwały o utworzeniu **Parku Kulturowego Kotliny Zakopiańskiej. Park Kulturowy Kotliny Zakopiańskiej**, zgodnie z art.16 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, utworzony został Uchwałą Nr VII/78/2007 Rady Miasta Zakopane z dnia 1.03.2007 roku i opublikowaną 5.04.2007 roku w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 245 i zmieniony uchwałą Nr XVIII/216/2007 z 20 XII.2007r opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 20.01.2008r Nr 47, poz. 358 . Przepisy zawarte w **ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (art.od16 do19) mówią, iż w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę parków kulturowych, dla których sporządza się plan zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględnić należy sposób ochrony, a także zakazy i ograniczenia określone w uchwale o utworzeniu Parku. W związku z powyższym usunięcie z projektu planu ww. zapisu nie jest możliwe. Informuje się, iż zgodnie z zapisami planu, w terenach oznaczonych symbolem 4.R/US możliwa jest realizacja ogrodzeń związanych z koszarowaniem owiec oraz związanych z istniejącą zabudową i funkcjonowaniem Tatrzańskiego Parku Edukacyjnego.

Uwaga nr 15 dotyczy włączenia do terenów budowlanych działki nr 289/1, obręb 11. Wnioskodawcy zamierzają zrealizować na przedmiotowej działce zabytkową zagrodę góralską, gospodarstwo agroturystyczne ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast na pozostałej części działki utworzenie otwartego terenu rekreacyjno-sportowego. Jednocześnie informują, że ww. działka spełnia wymogi działki budowlanej, położona jest w sąsiedztwie zabudowanych działek, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, potwierdzony decyzją Starosty Tatrzańskiego

o pozwoleniu na budowę zjazdu z drogi publicznej nr 332/11 z dnia 19.09.2011 r. oraz pełne uzbrojenie w niezbędne media.

Uwzględnienie przedmiotowego wniosku nie zaburzy ładu architektonicznego, będzie zgodne z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi i będzie uwzględniało istotną w planowaniu przestrzennym zasadę dobrego sąsiedztwa.

Uwagi nie uwzględniono. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane działka nr 289/1, obręb 11 zaliczona jest do **strefy specjalnej PP2 - przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz strefy terenów otwartych TOw**, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: *„całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”*.

Zgodnie z ustaleniami studium na obszarze **PP2** obowiązują odpowiednio ustalenia studium określone dla stref podstawowych TOw i TOs, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe - specjalne związane ze specyfiką obszaru kierunki zagospodarowania, które dotyczą:

Ø wzmoczonej ochrony przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz cieków wodnych, a także terenów, które stanowią lub mogą stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych oraz ostoj dla zwierząt i roślin,

Ø rehabilitacji terenów otwartych, zwłaszcza w otoczeniu cieków wodnych,

Ø eliminacji barier w postaci szczelnych ogrodzeń i innych przeszkód na terenach otwartych lub zamiany ich na systemy umożliwiające przenikanie drobnych i średnich zwierząt,

Ø możliwości realizacji tras narciarstwa biegowego, oznaczonych orientacyjnie na rysunku studium. Dotyczy to w szczególności obszaru TOw - Lasu Białego oraz obszarów TOs - polany Spadowiec i Wałowej Polany,

Ø historyczny ciąg Drogi Pod Regłami obejmuje się ochroną, z wykorzystaniem i utrzymaniem go jako trasy turystycznej.

Zgodnie natomiast z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) ***pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,***

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

Mając na uwadze, iż na ww. terenie znajdują się istniejące budynki usług gastronomicznych, w ustaleniach projektu planu utrzymano ww. budynki z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 16 dotyczy wprowadzenia dla działki nr 250, obręb 11, w terenie 1.ZP – teren zieleni urządzonej, zapisu umożliwiającego rozbudowę w 100% istniejącego budynku gastronomicznego, który jest

własnością autora uwagi oraz realizację dodatkowego budynku usługowego. Zapis ten umożliwi przebudowę i rozbudowę istniejącego szalasu gastronomicznego dla zwiększenia komfortu obsługiwanych gości oraz spowoduje możliwość obsługi większej ilości turystów podczas organizacji imprez sportowych, których organizację dopuszczono w opisie planu dla przedmiotowej jednostki.

Uwagi nie uwzględniono. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane działka nr 250, obręb 11 zaliczona jest do **strefy specjalnej PP2 - przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz strefy terenów otwartych TOw**, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „*całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą*”.

Zgodnie z ustaleniami studium na obszarze **PP2** obowiązują odpowiednio ustalenia studium określone dla stref podstawowych TOw i TOs, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe - specjalne związane ze specyfiką obszaru kierunku zagospodarowania, które dotyczą:

Ø wzmoczonej ochrony przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz cieków wodnych, a także terenów, które stanowią lub mogą stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych oraz ostoju dla zwierząt i roślin,

Ø rehabilitacji terenów otwartych, zwłaszcza w otoczeniu cieków wodnych,

Ø eliminacji barier w postaci szczelnych ogrodzeń i innych przeszkód na terenach otwartych lub zamiany ich na systemy umożliwiające przenikanie drobnych i średnich zwierząt,

Ø możliwości realizacji tras narciarstwa biegowego, oznaczonych orientacyjnie na rysunku studium. Dotyczy to w szczególności obszaru TOw - Lasu Białego oraz obszarów TOs - polany Spadowiec i Walowej Polany,

Ø historyczny ciąg Drogi Pod Reglami obejmuje się ochroną, z wykorzystaniem i utrzymaniem go jako trasy turystycznej.

Zgodnie natomiast z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

Mając na uwadze, iż na ww. terenie znajdują się istniejące budynki gastronomiczne, w ustaleniach projektu planu utrzymano ww. budynki z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy.

W związku z powyższym stwierdza się, iż wniesiona uwaga nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 17 dotyczy zakwalifikowania działki nr 422/1, obręb 11 do terenów budowlanych. Autorzy uwagi argumentują, że przedmiotowa działka położna jest pomiędzy istniejącymi domami i ma charakter działki typowo budowlanej, jest częściowo uzbrojona i posiada bezpośredni dostęp do mediów oraz do drogi. Realizacja zabudowy na przedmiotowej działce uporządkuje zabudowę przy ul. Bogówka.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 422/1 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „**kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiającym organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)**”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleń towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) **pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,**

b) **główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,**

c) **wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,**

d) **rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.**

Dlatego też w ustaleniach projektu planu wymieniona w treści uwagi działka znalazła się w terenach rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowanych jako łąki i pastwiska, których przeznaczeniem dopuszczalnym jest park sportowo - rekreacyjny. W terenach tych ustalono w projekcie planu zakaz

realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

Ø narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej,

Ø trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN;

Ø tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych,

Ø obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu.

Ponadto mając na uwadze, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 422/1 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 23 dotyczy zmiany klasyfikacji terenów rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US na działce nr 422/2 obręb 11 z terenu rolnego na tereny zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowa działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, posiada dostęp do drogi, oraz istnieje możliwość doprowadzenia do niej wody, kanalizacji i energii elektrycznej.

Zdaniem autora uwagi powierzchnia działki, wynosząca 1250 m² wyklucza jej użytkowanie jako terenu rolnego, czyli łąki lub pastwiska. Obecny zapis tekstu planu ogranicza prawo właściciela do dysponowania nieruchomością, powoduje obniżenie jej wartości i uniemożliwia czerpanie dochodu z własności oraz nakłada obciążenie w postaci odpowiedzialności cywilnej za zdarzenia na działce bez możliwości jej ogrodzenia. W studium przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem PS 1 – jako obszar promocji sportu, zakwalifikowany jako TOs – teren otwarty o średnim poziomie reżimu ochrony i jako strefa urządzeń sportowych – US1,

Zdaniem autora uwagi studium dopuszcza o wiele więcej możliwości wykorzystania przedmiotowego gruntu, niż aktualne zapisy planu.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 422/2 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiającą organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartych widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie **TOs** najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dyszarmicznej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy **TOs** i **TOw**, przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

*a) **pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,***

*b) **główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,***

*c) **wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,***

*d) **rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolnej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.***

Dlatego też, w ustaleniach projektu planu, wymieniona w treści uwagi działka znalazła się w terenach rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowane jako łąki i pastwiska, których przeznaczeniem dopuszczalnym jest park sportowo -rekreacyjny. W terenach tych ustalono w projekcie planu zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, w tym służących produkcji rolnej oraz obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

Ø narciarskich tras biegowych o szerokości nie większej niż 11 m z urządzeniami towarzyszącymi typu: mostki i tunele na trasie biegowej;

Ø trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN;

Ø tymczasowych obiektów służących obsłudze imprez sportowych;

Ø obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i instalacji związanych z sztucznym śnieżeniem tras narciarskich, a także instalacji oświetlenia i pomiaru czasu.

Ponadto, mając na uwadze, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących w terenie 4.R/US, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, wyłącznie w celu poprawy standardu

mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 422/2 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy, jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Zakaz realizacji ogrodzeń, w terenach oznaczonych symbolem 4.R/US wynika z ustaleń studium dla strefy TOs oraz uchwały o utworzeniu Parku **Kulturowego Kotliny Zakopiańskiej. Park Kulturowy Kotliny Zakopiańskiej**, zgodnie z art.16 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, utworzony został Uchwałą Nr VII/78/2007 Rady Miasta Zakopane z dnia 1.03.2007 roku i opublikowaną 5.04.2007 roku w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 245 i zmieniony uchwałą Nr XVIII/216/2007 z 20 XII.2007r opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 20.01.2008r Nr 47, poz. 358 . Przepisy zawarte w **ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (art. od16 do19) mówią, iż w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę parków kulturowych, dla których sporządza się plan zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględnić należy sposób ochrony, a także zakazy i ograniczenia określone w uchwale o utworzeniu Parku. W związku z powyższym usunięcie z projektu planu ww. zapisu nie jest możliwe. Informuje się, iż zgodnie z zapisami planu, w terenach oznaczonych symb. 4.R/US możliwa jest realizacja ogrodzeń związanych z koszarowaniem owiec oraz związanych z istniejącą zabudową i funkcjonowaniem Tatrzańskiego Parku Edukacyjnego.

Uwaga nr 24 dotyczy sprzeciwu wobec ustaleń planu w części dotyczącej zajęcia działki stanowiącej własność wnoszącego uwagę o numerze 86, obręb 11 pod poszerzenie ul. Za Cieszynianką do szerokości 4,5 m. Równocześnie wnosi o przewrócenie drogi w granicach działki 161, stanowiącej własność Skarbu Państwa, która to działka powstała w wyniku wywłaszczenia poprzednich właścicieli w celu wykonania tej drogi.

Uwagę uwzględniono częściowo dokonując stosownych zmian w tekście i na rysunku projektu planu. Ulica Za Cieszynianką zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosowaną Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. W związku z powyższym, mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszynianką pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie.

Uwaga nr 26 dotyczy sprzeciwu wobec przeznaczenia działki nr 466, obręb 12, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi pod tereny zielone, oznaczone symbolem ZI/RZ, w całości na tereny oznaczone symbolem MN. Przedmiotowa działka graniczy z drogą, za którą

znajduje się pas działek budowlanych (działki nr 468, 469, 470, 472). Budowlanymi są również działki nr 465, 464, 463, 462.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na zaliczenie ww. działki do strefy terenów otwartych TOw, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”. Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

W projekcie planu uwzględniono fakt iż na działce znajduje się istniejąca zabudowa poprzez zapis zamieszczony w pkt 4:

„Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej, istniejących pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in.: wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, z zakazem zmiany ich przeznaczenia, przy zachowaniu następujących zasad:

a) zwiększenie wysokości wynikającej ze zmiany konstrukcji dachowej nie może przekroczyć wysokości 11 metrów,

b) zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m²,

c) w wypadku rozbudowy budynków bez nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachowej, zakaz przekraczania wysokości istniejących budynków,

d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

e) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw,

f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,

g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,

Zapis ww. zgodny jest z ustaleniami obowiązującego studium gdyż dopuszcza jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością wprowadzenia do niej niewielkich korekt, celem poprawy standardu i estetyki obiektów.

Uwaga nr 27 dotyczy zmiany przeznaczenia działek nr 231, 232, zakwalifikowanych w § 8, punkt 2 jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 9.MN.

Na przedmiotowej działce znajduje się budynek usługowy oraz budynek mieszkalny jednorodzinny. Zapis dotyczący zakazu realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego lub pensjonatowego na wydzielonej działce uniemożliwia przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków.

Ograniczenie dla rozbudowy i przebudowy ww. budynków wprowadza również zapis dotyczący obowiązującej kubatury nadziemnej budynku pensjonatowego i usługowego do 2500 m³. Istniejący budynek został wybudowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i otrzymał pozwolenia na budowę dla

kubatury 3460 m³. Zapisy planu wprowadzają również ograniczenia dotyczące rozwiązania geometrii dachu, a więc zakazu realizacji dachu w taki sposób by szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów) była dłuższa niż 1/2 długości całej połaci dachowej, łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej. Wnosi również o korektę zapisów planu dotyczących zachowania terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30 % powierzchni terenu inwestycji. W załączeniu zdjęcia zrealizowanego budynku.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zamieszczonego w ustaleniach planu zakazu lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego lub pensjonatowego na wydzielonej działce oraz zapisów planu dotyczących zachowania terenów biologicznie czynnych. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w 4, ust. 10. „ Wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych określony w planie, nie dotyczy wydzielonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały działek budowlanych, na których jego zachowanie z uwagi na istniejącą zabudowę jest niemożliwe. W ww. terenach obowiązuje zakaz jego zmniejszenia, z wyjątkiem zmniejszenia wynikającego z rozbudowy budynku związanej z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, termomodernizacji lub uwzględnieniem przepisów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania obiektów oraz przepisów sanitarnych związanych z poprawą standardu obiektów. ”

Uwagi w części dotyczącej dopuszczenia rozbudowy istniejącego budynku o większej kubaturze niż ustalona w planie, nie uwzględniono z uwagi na jej sprzeczność z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane.

Działki nr 231, 232, obr.11 znajdują się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy śródmiejskiej OS1c „Zamoyskiego - Kościeliska”** na terenie “ochrony profilaktycznej”C - porządkowania zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów. Zgodnie z ustaleniami studium kierunku zagospodarowania przestrzennego w ww. obszarze **OS1** winnym zmierzać do:

Ø utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych,

*Ø **ochrony historycznej struktury przestrzennej** wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi (Księżówka) i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,*

*Ø **korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawy ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,***

Ø zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),

*Ø **wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów: dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,***

Ø w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,

Ø odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewnień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

Ø wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,

Ø wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia.

Uwaga w części dotyczącej zmiany proponowanych w projekcie planu rozwiązań geometrii dachu oraz kubatury budynku pensjonatowego i usługowego w związku z rozwiązaniem zastosowanym w dokumentacji projektowej zatwierdzonej prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę, jest bezzasadna. Jak wynika z treści uwagi budynek na ww. działce jest już zrealizowany, w związku z powyższym jego przebudowa w istniejących gabarytach zgodna jest z obowiązującymi przepisami prawa. Możliwa jest również jego odbudowa w ww. gabarytach, zwłaszcza iż w projekcie planu zamieszczono definicję odbudowy, której obecnie nie ma w istniejących przepisach prawa. Równocześnie w projekcie planu zwiększono dopuszczoną kubaturę budynku pensjonatowego lub usługowego z 2500 m³ do 3000 m³.

Uwaga nr 28 dotyczy:

- uwzględnienia w planie podziału geodezyjnego działek 454 i 455, obręb 12, wpisanego do ewidencji powiatowych zasobów w dniu 11.08.2009 r. pod numerem ewid. 4634/415/09 w wyniku którego Małgorzata i Jan Kowal w drodze zamiany są właścicielami obszarów A i B w całości o łącznej powierzchni 1722 m² oraz wspólnie z Markiem Białoniem użytkują obszar E, stanowiący drogę o powierzchni 302 m² wspólnie użytkowaną przez właścicieli działek 454 i 455,

- uwzględnienia dokonanej zmiany klasyfikacji gruntów dla działek 454 i 455, obręb 12, na podstawie decyzji Starosty Tatrzańskiego z dnia 09.02.2009 r. znak GG.7437/46/08/2009, z dotychczasowych LsV na PsV, a tym samym rezygnacji z oznaczenia w projekcie planu terenu symbolem 4.ZL,

- uwzględnienia w nowym planie stanu pierwotnego działki nr 455, obręb 12, która zgodnie z wydaną opinią z dnia 27.10.2000 r. znak BUA.II.7324-310/2000 przeznaczona była pod tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności.

- Wnioskuje również o:

- zmianę przeznaczenia działki w obszarze A i B na działkę przeznaczoną na tereny budowlane, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zmiany klasyfikacji gruntów dla działek 454 i 455, obręb 12.

Uwaga dotycząca uwzględnienia w planie podziału geodezyjnego działek 454 i 455, obręb 12, wpisanego do ewidencji powiatowych zasobów w dniu 11.08.2009 r. nie dotyczy ustaleń projektu planu i w związku z powyższym nie podlega rozpatrzeniu. Projekt planu sporządzany jest na podkładzie mapowym pochodzącym z państwowego zasobu geodezyjnego, w związku z czym nie jest możliwe wprowadzania na rysunku projektu planu korekt do na ww. podkładzie mapowym.

Uwagi w części dotyczącej uwzględnienia w nowym planie stanu pierwotnego działki nr 455, obręb 12, która zgodnie z wydaną opinią z dnia 27.10.2000 r. znak BUA.II.7324-310/2000 przeznaczona była pod tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności, **nie uwzględniono**. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z dniem 1 stycznia 2004 roku plany miejscowe uchwalone przez dniem 1995 roku straciły ważność, w związku z powyższym nie mogą one stanowić podstaw do stwierdzenia o przeznaczeniu do zabudowy wyznaczonych w ww. planach terenów. Zgodnie natomiast z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych są ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Działki wymienione w treści uwagi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w strefie terenów otwartych TOW, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”. Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOW, przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska, przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

W projekcie planu uwzględniono w ww. strefie jedynie istniejącą zabudowę poprzez dopuszczenie odbudowy i przebudowy istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz wynikające z poprawy standardu dopuszczenie ich rozbudowy i nadbudowy, przy zachowaniu ustalonych w planie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy.

Zapis ww. zgodny jest z ustaleniami obowiązującego studium, gdyż dopuszcza jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością wprowadzenia do niej niewielkich korekt, celem poprawy standardu i estetyki obiektów. Nie jest natomiast możliwe wyznaczanie w obrębie ww. strefy nowych terenów przeznaczonych do zabudowy, gdyż stanowi to naruszenie obowiązującego prawa i skutkować może stwierdzeniem przez organ nadzorczy nieważności uchwały w sprawie zatwierdzenia planu miejscowego.

Ponadto, jak wynika z treści uwagi, mimo, iż w wydanej 2000 roku opinii o przeznaczeniu działki nr 455, obręb 12 pod tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności, realizacja na ww. działce ww. przeznaczenia była niemożliwa w związku z faktem, iż ww. działka stanowiła w całości grunt leśny. Jak bowiem wynika z treści uwagi zmiana klasyfikacji gruntów nastąpiła dopiero 09.02.2009 r., tj. po utracie ważności planów miejscowych zatwierdzonych przez dniem 1995 roku, w tym również planu ogólnego miasta Zakopane z 1994r.

Uwaga nr 30 dotyczy włączenia do terenów budowlanych działek nr 510, 511, obręb 12 w obszarze, w którym oznaczone są symbolem 1.R.

Sąsiednia działka nr 293 jest objęta w planie symbolem 1.U, dopuszczającym zabudowę usługową. Działka nr 589, stanowiąca obecnie własność Victoria Planet Group sp. z o. o. w Warszawie, znajduje się w planie w terenach rolnych, oznaczonych symbolem 1.R. W związku z planowanym złożeniem przez Victoria Planet Group sp. z o. o. wniosku o przeznaczenie działki 589 pod teren budowlany, zasadnym wydaje się włączenie do terenów budowlanych również działek 510 i 511, stanowiących własność autorki uwagi. Ponadto informuje, że ul. Droga do Białego w końcowej swojej części nie posiada statusu drogi publicznej, dlatego też obecnie trwa postępowanie w sądzie rejonowym w Zakopanem (z wniosku autorki uwagi sygn. akt I Ns 661/11, natomiast z wniosku Victoria Planet Group Sp. z o. o. w Warszawie sygn. akt I Ns 859/09) w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Uwagi nie uwzględniono. Wymienione w treści uwagi działki o nr 510, 511, obręb 12 obejmują teren, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane zaliczony został do:

1. strefy terenów otwartych TOw, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”. Ponadto zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

2. wyznaczonego na rysunku studium obszaru ochrony profilaktycznej C - porządkowania zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów) konserwowania i rewaloryzowania historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych.

W związku z powyższym oraz faktem, iż na działce nr 293 o powierzchni 28 arów zlokalizowany jest budynek usługowy o powierzchni zabudowy 400 m², w planie utrzymano jedynie dotychczasową funkcję ww. działki dopuszczając odbudowę i przebudowę istniejącego obiektu oraz ustalając, iż powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% pow. terenu inwestycji.

Nie jest natomiast zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w wyznaczonej w studium strefie terenów otwartych o wysokim poziomie reżimu ochrony.

Uwaga nr 31 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 492, obręb 11 z oznaczonego w planie symbolem 18.MN na 18a.MN/U (podobnie jak dla działki nr 417) oraz wykreślenia obszaru ochrony konserwatorskiej z terenu przedmiotowej działki. Zdaniem autora uwagi bezzasadnym jest objęcie ochroną konserwatorską całej działki nr 492, w związku z czym wnosi się o ograniczenie tej strefy jedynie do budynku o numerze Piłsudskiego 39.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na jej sprzeczność z warunkami uzgodnienia projektu planu z WKZ. Działka 492 o powierzchni 434m² zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie budynku wpisanego do ewidencji zabytków, w związku z czym lokalizacja na ww. działce budynku o kubaturze dopuszczanej w terenach oznaczonych symbolem MN/U sprzeczna jest z ustalonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane kierunkami ochrony środowiska kulturowego oraz kierunkami zagospodarowania przestrzennego w strefie osadniczej OS1 "Zamoyskiego - Kościeliska".

Zgodnie z ustaleniami studium w strefie OS1 ustala się m.in. *wprowadzanie, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów:*

Ø dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,

Ø preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

Ø intensywność zabudowy netto, tj. stosunek powierzchni całkowitej budynków (rozumianej jak w 10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych).

Informuję, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, fakt, iż działka zaliczona jest do strefy ochrony konserwatorskiej, nie skutkuje obowiązkiem dodatkowych uzgodnień z WKZ zasad realizacji inwestycji na działce. Położenie działki w obszarze cennym kulturowe skonsumowane zostało już w ustaleniach projektu planu dotyczących zasad realizacji nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących. Obowiązek uzgodnienia z WKZ projektu budowlanego dotyczy wyłącznie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Uwaga nr 32 dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 477/3, położonej w Zakopanem przy ul. Karłowicza 2a z przewidzianego w planie przeznaczenia: tereny zieleni oznaczone symbolem ZI/ZR na przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej MN z dopuszczalnym przeznaczeniem podstawowym pod usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe. Autor uwagi zaznacza, że w uchwalonym planie „Skocznia”, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Zakopane nr XXXIV/480/08 z dnia 29 grudnia 2008 r., przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była pod tereny zabudowy mieszkaniowej MN, z dopuszczalnym przeznaczeniem podstawowym pod usługi komercyjne, realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe. Omawiany plan został uchylony wyrokiem WSA z dnia 12 października 2009 r. w sprawie II SA/Kr 755/09 z przyczyn formalnych, a nie z uwagi na przewidziany w planie sposób przeznaczenia nieruchomości. Podobnie Uchwała Rady Miasta Zakopane

z dnia 29 października 2009 r. Nr XLI/650/2009 zatwierdzająca plan miejscowy „Skocznia”, której nieważność stwierdził WSA w Krakowie wyrokiem z dnia 09 lipca 2010 r. sygn. akt: II SA/KR 462/10, przewidywała przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości pod tereny zabudowy mieszkaniowej MN. Przeznaczenie to, zdaniem autora uwagi uwzględniało zapisy obowiązującego studium, które stanowi również podstawę opracowania projektowanego planu miejscowego. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. W świetle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszczalne jest przeznaczenie przedmiotowej działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwagi na fakt, iż przeznaczenie to przewidziane było w dotychczasowym planie miejscowym. W związku z powyższym, przeznaczenie ww. działki w obecnym projekcie planu pod tereny zieleni, oznaczone symbolem ZI/ZR jest nieuzasadnione i w znacznym stopniu ogranicza sposób wykonywania prawa własności na przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności prawo do zabudowania jej.

Uwagę uwzględniono częściowo, poprzez dopuszczenie w ww. terenie ZI/ZR, w wypadku rozbiórki istniejących budynków położonych w terenie oznaczonym szrafami, realizacji budynku pensjonatu z częścią mieszkalną o łącznej powierzchni zabudowy na terenie inwestycji, która nie przekracza istniejącej powierzchni zabudowy, z tolerancją do 35%.

Włączenie działki nr 477/3 do terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest możliwe z uwagi na zaliczenie jej ww. w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane do strefy terenów otwartych TOw, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”. Zgodnie z ustaleniami studium, wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w ww. strefie, w tym wskazanych na rysunku studium terenów lasów i zadrzewień:

Ø ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiące lub mogące stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoje dla zwierząt i roślin, a także ekosystemy mające istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,

Ø istniejące lasy, oznaczone na rysunku studium nr 1, powinny być w całości traktowane jako lasy ochronne: wodo- glebo- i wiatrochronne

Ø dopuszcza się ograniczone (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:

a) ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach, z dopuszczeniem swobodnej penetracji terenu,

b) ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras, w tym śródleśnych, z zapewnieniem kontroli erozyjnych zagrożeń gleby,

c) uprawianie narciarstwa zjazdowego i biegowego na wyznaczonych trasach na terenach otwartych nieleśnych oraz w kompleksach leśnych, z dopuszczeniem infrastruktury związanej z uprawianiem narciarstwa (koleje, wyciągi, urządzenia do zaśnieżania), z wykorzystaniem śródleśnych polan i enklaw oraz dopuszczeniem niezbędnych przecinek, jednak nie naruszających ochronnej funkcji drzewostanów, zwłaszcza na stromych zboczach,

d) na terenach otwartych urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku;

Ø wyklucza się całkowicie wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Ø eliminowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, w miarę utraty przez nią wartości technicznych i użytkowych, z wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe,

Ø w obiektach utrzymywanych lub czasowo utrzymywanych - dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z

dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze).

Dlatego też mając na uwadze fakt, iż na wymienionej w treści uwagi działce zlokalizowane są istniejące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w projekcie planu dopuszczono wyłącznie w wypadku ich rozbiórki realizację budynku pensjonatu z częścią mieszkalną o łącznej powierzchni zabudowy na terenie inwestycji, która nie przekracza istniejącej powierzchni zabudowy, z tolerancją do 35%.

Wprowadzona zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w planie uchylonym przez WSA symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny 3.ZI/RZ - tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz zieleni nieurządzonej, wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art. 28 ust.2 stanowi, iż w wypadku uchylecia planu przez sąd doprowadza się go do zgodności z przepisami prawa. Dlatego też dokonano powyższych zmian biorąc pod uwagę fakt, iż zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.), uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 33 dotyczy:

- uwzględnienia w planie podziału geodezyjnego działek 454 i 455, obręb 12, wpisanego do ewidencji powiatowych zasobów w dniu 11.08.2009 r. pod numerem ewid. 4634/415/09, w wyniku którego Marek Białoń w drodze zamiany jest właścicielami obszarów C i D w całości o łącznej powierzchni 1842 m² oraz wspólnie z Małgorzatą i Janem Kowal użytkują obszar E, stanowiący drogę o powierzchni 302 m² wspólnie użytkowaną przez właścicieli działek 454 i 455;

- uwzględnienia dokonanej zmiany klasyfikacji gruntów dla działek 454 i 455, obręb 12, na podstawie decyzji Starosty Tatrzańskiego z dnia 09.02.2009 r. znak GG.7437/46/08/2009, z dotychczasowych LsV na PsV, a tym samym rezygnacji oznaczenia w projekcie planu terenu symbolem 4.ZL;

- uwzględnienia w nowym planie stanu pierwotnego działki nr 455, obręb 12, która zgodnie z wydaną opinią z dnia 27.10.200 r. znak BUA.II.7324-310/2000, przeznaczona była pod tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności.

Wnioskuje również o:

- zmianę przeznaczenia działki w obszarze C i D na działkę przeznaczoną na tereny budowlane, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zmiany klasyfikacji gruntów dla działek 454 i 455, obręb 12.

Uwaga dotycząca uwzględnienia w planie podziału geodezyjnego działek 454 i 455, obręb 12, wpisanego do ewidencji powiatowych zasobów w dniu 11.08.2009 r. nie dotyczy ustaleń projektu planu i w związku z powyższym nie podlega rozpatrzeniu. Projekt planu sporządzany jest na podkładzie mapowym pochodzącym z państwowego zasobu geodezyjnego, w związku z czym nie jest możliwe wprowadzania na rysunku projektu planu korekt do na ww. podkładzie mapowym.

Uwagi w części dotyczącej uwzględnienia w nowym planie stanu pierwotnego działki nr 455, obręb 12, która zgodnie z wydaną opinią z dnia 27.10.2000 r. znak BUA.II.7324-310/2000 przeznaczona była pod tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności, **nie uwzględniono**. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z dniem 1 stycznia 2004 roku, plany miejscowe uchwalone przez dniem 1995 roku straciły ważność, w związku z powyższym nie mogą one stanowić podstaw do stwierdzania o przeznaczeniu do zabudowy wyznaczonych w ww. planach terenów. Zgodnie natomiast z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych są ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Działki wymienione w treści uwagi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w strefie **terenów otwartych TOw, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”**. Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) ***pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,***

b) ***główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,***

c) ***wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,***

d) ***rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.***

W projekcie planu uwzględniono w ww. strefie jedynie istniejącą zabudowę poprzez dopuszczenie odbudowy i przebudowy istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz wynikające z poprawy standardu dopuszczenie ich rozbudowy i nadbudowy, przy zachowaniu ustalonych w planie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy.

Zapis ww. zgodny jest z ustaleniami obowiązującego studium, gdyż dopuszcza jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością wprowadzenia do niej niewielkich korekt, celem poprawy standardu i estetyki obiektów. Nie jest natomiast możliwe wyznaczanie w obrębie ww. strefy nowych terenów przeznaczonych do zabudowy, gdyż stanowi to naruszenie obowiązującego prawa i skutkować może stwierdzeniem przez organ nadzorczy nieważności uchwały w sprawie zatwierdzenie planu miejscowego.

Ponadto, jak wynika z treści uwagi, mimo iż w wydanej 2000 roku opinii o przeznaczeniu działki nr 455, obręb 12 pod tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności, realizacja na ww. działce ww. przeznaczenie była niemożliwa w związku z faktem, iż ww. działka stanowiła w całości grunt leśny. Jak bowiem wynika z treści uwagi zmiana klasyfikacji gruntów nastąpiła dopiero 09.02.2009, tj. po utracie ważności planów miejscowych zatwierdzonych przez dniem 1995 roku, w tym również planu ogólnego miasta Zakopane z 1994r.

Uwaga nr 34 dotyczy rozszerzenia przeznaczenie dopuszczalnego działki nr 367/5, znajdującej się w obszarze 2.R/US dawnego planu zagospodarowania przestrzennego, o rekreacyjne zagospodarowanie terenów, poprzez realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych typu: korty tenisowe, pola do gry w minigolfa, trawiaste boiska do gier, place zabaw dla dzieci, stawy rekreacyjne, realizację urządzonych miejsc do odpoczynku.

Zgodnie z ustaleniami studium, działki nr 367/5 znajduje się na obszarze PP2, na którym obowiązują odpowiednio ustalenia studium określone dla stref podstawowych TOw i TOs, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe - specjalne związane ze specyfiką obszaru kierunki zagospodarowania, które dotyczą:

Ø wzmoczonej ochrony przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz cieków wodnych, a także terenów, które stanowią lub mogą stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych oraz ostoju dla zwierząt i roślin,

Ø rehabilitacji terenów otwartych, zwłaszcza w otoczeniu cieków wodnych,

Ø eliminacji barier w postaci szczelnych ogrodzeń i innych przeszkód na terenach otwartych lub zamiany ich na systemy umożliwiające przenikanie drobnych i średnich zwierząt,

Ø możliwości realizacji tras narciarstwa biegowego, oznaczonych orientacyjnie na rysunku studium. Dotyczy to w szczególności obszaru TOw - Lasu Białego oraz obszarów TOs - polany Spadowiec i Walowej Polany,

Ø historyczny ciąg Drogi Pod Reglami obejmuje się ochroną, z wykorzystaniem i utrzymaniem go jako trasy turystycznej.

W związku z powyższym, uwagę uwzględniono częściowo, poprzez dopuszczenie lokalizacji trawiastych miejsc do gier sportowo – rekreacyjnych, lokalizowanych poza otuliną TPN oraz obiektów małej architektury lub architektury parkowej, w wypadku realizacji w terenie 2.R/US parku sportowo-rekreacyjnego, lub Tatrzańskiego Parku Edukacyjnego. Pozostałe wymienione w treści uwagi urzędnika sportowo - rekreacyjne wymagają realizacji ogrodzeń lub lokalizacji obiektów budowlanych, co sprzeczne jest z ustaleniami studium dla ustalonej w Studium strefy PP2 oraz uchwałą o utworzeniu Parku **Kulturowego Kotliny Zakopiańskiej. Park Kulturowy Kotliny Zakopiańskiej, zgodnie z art.16 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, utworzony został Uchwałą Nr VII/78/2007 Rady Miasta Zakopane z dnia 1.03.2007 roku i opublikowaną 5.04.2007 roku w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 245 i zmieniony uchwałą Nr XVIII/216/2007 z 20 XII.2007r opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 20.01.2008r Nr 47, poz. 358 . Przepisy zawarte w **ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (art.od16 do19) mówią, iż w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę parków kulturowych, dla których sporządza się plan zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględnić należy sposób ochrony, a także zakazy i ograniczenia określone w uchwale o utworzeniu Parku.**

Uwaga nr 35 dotyczy dla działek nr 450/4, 692, 690 obręb 12 oraz 111/2 obręb 167, likwidacji obszaru ograniczającego ZZ ze względu na nie wystarczające w przeszłości zagrożenia powodzią na przedmiotowym obszarze oraz fakt, iż teren jest położony znacznie wyżej niż koryto potoku oraz brak faktycznych przesłanek do uznania tego terenu jako ZZ. Wnosi się również o zmianę w § 9 ust. 13 pkt 3 lit. b i pkt 3 lit. c polegającą na wykreśleniu słów: „w miejscu istniejących”, ze względu na ograniczenia zabudowy, które wprowadzono w projekcie planu.

Uwagi w części dotyczącej likwidacji obszaru oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem ZZ nie uwzględniono z uwagi na jej sprzeczność z warunkami uzgodnienia projektu planu z Dyrektorem RZGW w Krakowie.

Tereny znajdujące się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami obowiązującego prawa (art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 5a pkt 2 ustawy Prawo wodne), podlegają uzgodnieniu z Dyrektorem RZGW. Zmiana ich przebiegu nie jest możliwa gdyż narusza to warunki uzgodnienia projektu planu z Dyrektorem RZGW. Zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne, do czasu sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego zachowuje ważność studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzone przez właściwego Dyrektora RZGW, które było podstawą do wyznaczenia kwestionowanych w treści uwagi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Dlatego też zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne w ustaleniach projektu planu zamieszczono zapis o następującej treści: „*W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego $Q_{1\%}$ określonego w sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni górnego Dunajca do ujścia Popradu”, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.*”

Ponadto po ponownej analizie ustaleń planu, w związku z ,wyrokiem WSA uchylającym uchwałę Rady Miasta z 2009 roku w sprawie przyjęcia planu Skocznia oraz wynikającą z ww. faktu oraz art. 28 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koniecznością doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawa, zmieniono zasady zagospodarowania terenów objętych uwagą, które obecnie oznaczone są symbolami 4.ZU/U i 5.ZU/U.

Zgodnie bowiem z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane, omawiane tereny zlokalizowane są w zasięgu strefy terenów otwartych TOW, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”. Zgodnie z ustaleniami studium wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w ww. strefie w tym wskazanych na rysunku studium terenów lasów i zadrzewień:

Ø ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiące lub mogące stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemy mające istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,

Ø istniejące lasy, oznaczone na rysunku studium nr 1, powinny być w całości traktowane jako lasy ochronne: wodo- glebo- i wiatrochronne

Ø dopuszcza się ograniczone (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:

a) ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach, z dopuszczeniem swobodnej penetracji terenu,

b) ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras, w tym śródleśnych, z zapewnieniem kontroli erozyjnych zagrożeń gleby,

c) uprawianie narciarstwa zjazdowego i biegowego na wyznaczonych trasach na terenach otwartych nieleśnych oraz w kompleksach leśnych, z dopuszczeniem infrastruktury związanej z uprawianiem narciarstwa (koleje, wyciągi, urządzenia do zaśnieżania), z wykorzystaniem śródleśnych polan i enklaw oraz dopuszczeniem niezbędnych przecinek, jednak nie naruszających ochronnej funkcji drzewostanów, zwłaszcza na stromych zboczach,

d) na terenach otwartych urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku;

Ø wyklucza się całkowicie wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Ø eliminowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, w miarę utraty przez nią wartości technicznych i użytkowych, z wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe,

Ø w obiektach utrzymywanych lub czasowo utrzymywanych - dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze).

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązujące na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu SKOCZNIA (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym biorąc pod uwagę fakt iż na ww. terenie zlokalizowane są istniejące obiekty ośrodka wypoczynkowego, tereny ww. oznaczono w projekcie planu symbolem 4.ZU/U i 5.ZU/U i przeznaczono dla lokalizacji zieleni z usługami, w których ustalono następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny zieleni z usługami komercyjnymi związanymi z obsługą ruchu turystycznego, realizowane na istniejących działkach ewidencyjnych;

2) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących obiektów, przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o nie więcej niż 10% istniejącej powierzchni zabudowy, przy uwzględnieniu terenów szczególnego zagrożenia powodzią,

b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) przy rozbudowie budynków stosowanie rozwiązań połączeń dachowych i kątów ich nachylenia stanowiących kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,

d) obowiązuje zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądu dachowych i lukarn) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe w formie lukarn (typu: facjatek, dymników, „jaskólek”, „kapliczek”, lukarn lukowych typu „wół oko” itp.). Szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej,

e) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,

f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,

g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

3) Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: amfiteatr, zadaszoną scenę dla imprez, trawiaste boiska do gier, korty tenisowe, plac zabaw dla dzieci, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko i do grillowania;

4) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:

a) nazwa obiektu może być sytuowana:

- bezpośrednio na elewacji budynku,
- prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach lub nazwa obiektu umieszczona na podwieszanej desce do elementów budynku lub wsporników,
- jako podświetlane kasetony,

b) tablice informacyjne lub reklamowe mogą być sytuowane:

- na elewacjach budynków a ich powierzchnia,
- jako wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren środka;

5) Dostęp do terenu z drogi klasy dojazdowej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu;

6) Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 12 WRZEŚNIA 2013 r. DO 11 PAŹDZIERNIKA 2013 r.

Uwagi nr 1, 25, 26 dotyczące likwidacji drogi oznaczonej symbolem 2.KDD oraz utworzenia w miejscu ulicy Za Cieszyńnianką, ciągu pieszo- jezdnego w granicach działki 161 obr.11 bez dokonywania poszerzenia pasa jezdnego.

Uwagę uwzględniono częściowo dokonując stosownych zmian w tekście i na rysunku projektu planu. Ulica Za Cieszyńnianką zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosowaną Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby

ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. W związku z powyższym mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszyńnianką pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie.

Uwagi nr 2, 3, 4, 5, 7, 8 i 15 dotyczące sprzeciwu dla poszerzenia ulicy Za Cieszyńnianką. Wnosi się o pozostawienie ww. drogi w obecnej jej szerokości. **Autorzy ww. uwag 13.11.2013 r. wnieśli sprostowanie do uwag, w którym to sprostowaniu informują, iż żądają wyłącznie zmiany szerokości drogi do obecnie istniejącej bez jej wyłączenia z kategorii dróg publicznych.**

Uwagę uwzględniono częściowo dokonując stosownych zmian w tekście i na rysunku projektu planu. Ulica Za Cieszyńnianką zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosowaną Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. W związku z powyższym, mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszyńnianką pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie. **Mimo, iż w sprostowaniu do ww. uwag, które wpłynęło dnia 13.11. 2013 r., jego autorzy informują, iż żądają wyłącznie zmiany szerokości drogi do obecnie istniejącej bez jej wyłączenia z kategorii dróg publicznych, to z uwagi na fakt, iż sprostowanie to wpłynęło po terminie składania uwag do planu, uwagi o nr: 2, 3, 4, 5, 7, 8 i 15 potraktowano jako częściowo uwzględnione.**

Uwagi nr 6, 9, 13 i 14 dotyczące likwidacji drogi oznaczonej symbolem 2.KDD oraz utworzenia w miejscu ulicy Za Cieszyńnianką ciągu pieszo- jezdnego w granicach istniejącego pasa jezdnego i pieszego.

Uwagę uwzględniono częściowo dokonując stosownych zmian w tekście i na rysunku projektu planu. Ulica Za Cieszyńnianką zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosowaną Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. W związku z powyższym, mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszyńnianką pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie.

Uwagi nr 10, 11, 12 dotyczące likwidacji drogi oznaczonej symbolem 2.KDD oraz utworzenia w miejscu ulicy Za Cieszyńnianką ciągu pieszo- jezdnego w granicach istniejącego pasa jezdnego i pieszego. **Autorzy ww. uwag 13.11.2013 r. wnieśli sprostowanie do uwag, w którym to sprostowaniu informują, iż**

żądadą wyłącznie zmiany szerokości drogi do obecnie istniejącej bez jej wyłączenia z kategorii dróg publicznych.

Uwagę uwzględniono częściowo dokonując stosownych zmian w tekście i na rysunku projektu planu. Ulica Za Cieszynianką zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosowaną Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. W związku z powyższym, mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszynianką pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie. **Mimo, iż w sprostowaniu do ww. uwag, które wpłynęło dnia 13.11. 2013 r., jego autorzy informują, iż żądają wyłącznie zmiany szerokości drogi do obecnie istniejącej bez jej wyłączenia z kategorii dróg publicznych, to z uwagi na fakt iż sprostowanie to wpłynęło po terminie składania uwag do planu, uwagi o nr: 10, 11 i 12 potraktowano jako częściowo uwzględnione.**

Uwaga nr 16 dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 435, obręb 11, zakwalifikowanej jako teren rolny, oznaczony symbolem 4.R/US. Autorzy uwagi wnoszą o przeznaczenie ww. działki pod tereny budowlane.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 435 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1**, obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w., polega na „**kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiających organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)**”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w **strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:**

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwarcie widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie **TOS**, najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) *dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),*

b) *osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,*

c) *eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,*

d) *odslanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,*

e) *wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą.*

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

Dlatego też w ustaleniach projektu planu, wymieniona w treści uwagi działka znalazła się w terenach rolnych, oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowane jako łąki i pastwiska. Mając jednak na uwadze fakt, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 435 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy, jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 17 dotycząca zakwalifikowania działki nr 422/1, obręb 11 do terenów budowlanych. Autorzy uwagi argumentują, że przedmiotowa działka położna jest pomiędzy istniejącymi domami i ma charakter działki typowo budowlanej, jest częściowo uzbrojona i posiada bezpośredni dostęp do mediów oraz do drogi. Realizacja zabudowy na przedmiotowej działce uporządkuje zabudowę przy ul. Bogówka. Ponadto autorzy uwagi informują, iż na ww. działce stał dom, o czym świadczą resztki fundamentów.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 422/1 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na

„kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiających organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego, w strefie specjalnej PS1 na obszarze strefy obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) **pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,**

b) **główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,**

c) **wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,**

d) **rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.**

Dlatego też w ustaleniach projektu planu, wymieniona w treści uwagi działka, znalazła się w terenach rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowane jako łąki i pastwiska. Mając jednak na uwadze fakt, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionej w treści uwagi działki o nr 422/1 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy, jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem

z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązujące na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 18 dotycząca dopuszczenia rozbudowy, przebudowy i odbudowy budynku mieszkalno – usługowego zlokalizowanego na działce 420 obr.11.

Uwaga jest bezzasadna. W projekcie planu w terenie 4.R/US dopuszczono przebudowę i odbudowę, a także rozbudowę związaną z poprawą standardu istniejących pokazanych na rysunku planu budynków, poprzez realizację m.in. wiatrolapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

Uwaga nr 19 dotycząca zmiany klasyfikacji terenów rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US na działce nr 422/2 obręb 11 z terenu rolnego na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz na działce 410/1 obr.11 z terenu rolnego na tereny związane z obsługą ruchu turystycznego, usługi komercyjne, związane z gastronomią i miejsca postojowe.

Uwagi nie uwzględniono. Działki o nr 422/2 i 410/1 obr.11 znajdują się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiających organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego, w strefie specjalnej PS1 obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:

Ø uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,

Ø wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,

Ø uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,

Ø zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø Utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dyszarmicznej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą.

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) **pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,**

b) **główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,**

c) **wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,**

d) **rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.**

Dlatego też w ustaleniach projektu planu wymienione w treści uwagi działki znalazły się w terenach rolnych, oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowanych jako łąki i pastwiska. Mając jednak na uwadze fakt, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym, przeznaczenie wymienionych w treści uwagi działek o nr 422/2 i 410/1 obr.11 dla lokalizacji nowej zabudowy jest sprzeczne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 20 dotycząca wprowadzenia dla działki nr 250, obręb 11, w terenie 1.ZP – teren zieleni urządzonej zapisu umożliwiającego zrealizowanie parku linowego oraz rozbudowy istniejącego.

Uwaga jest bezzasadna. Zgodnie z obowiązującą klasyfikacją gruntów, istniejący park linowy zlokalizowany jest w terenach stanowiących wg obowiązującej klasyfikacji gruntów grunt leśny. Zgodnie z przepisami ustawy o lasach, bez zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne możliwe jest lokalizowanie w lasach urządzeń turystycznych, które w terenie 1.ZP są dopuszczone.

Uwaga nr 21 dotycząca włączenia do terenów budowlanych działek nr 510, 511, obręb 12 w obszarze, w którym oznaczone są symbolem 1.R.

Sąsiednia działka nr 293 jest objęta w planie symbolem 1.U, dopuszczającym zabudowę usługową. Działka nr 589, stanowiąca obecnie własność Victoria Planet Group sp. z o. o. w Warszawie, znajduje się w planie w terenach rolnych, oznaczonych symbolem 1.R. W związku z planowanym złożeniem przez Victoria Planet Group sp. z o. o. wniosku o przeznaczenie działki 589 pod teren budowlany, zasadnym wydaje się włączenie do terenów budowlanych również działek 510 i 511, stanowiących własność autorki uwagi. Ponadto informuje, że ul. Droga do Białego w końcowej swojej części nie posiada statusu drogi publicznej, dlatego też obecnie trwa postępowanie w sądzie rejonowym w Zakopanem (z wniosku autorki uwagi sygn. akt I Ns 661/11, natomiast z wniosku Victoria Planet Group Sp. z o. o. w Warszawie sygn. akt I Ns 859/09) w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Uwagi nie uwzględniono. Wymienione w treści uwagi działki o nr 510, 511, obręb 12 obejmują teren, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane zaliczony został do:

1. **strefy terenów otwartych TOw**, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „*całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą*”. Ponadto zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,*

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

2. **wyznaczonego na rysunku studium obszaru ochrony profilaktycznej C** - porządkowania zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów) **konserwowania i rewaloryzowania historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych.**

W związku z powyższym oraz faktem iż na działce nr 293 o powierzchni 28 arów zlokalizowany jest budynek usługowy o powierzchni zabudowy 400 m², w planie utrzymano jedynie dotychczasową funkcję ww. działki dopuszczając odbudowę i przebudowę istniejącego obiektu oraz ustalając, iż powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% pow. terenu inwestycji.

Nie jest natomiast zgodne z ustaleniami obowiązującego studium wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w wyznaczonej w studium strefie terenów otwartych o wysokim poziomie reżimu ochrony. **Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.**

Uwaga nr 22 dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr 477/3/4, 476/1/7, położonych w Zakopanem przy ul. Karłowicza 2a z przewidzianego w planie przeznaczenia: tereny zieleni oznaczone symbolem 3.ZI/ZR na przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej MN z możliwością wybudowania jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 600 m² lub dwóch budynków mieszkalnych wolnostojących o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 300 m² każdy, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe. Autor uwagi zaznacza, że w uchwalonym planie „Skocznia”, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Zakopane nr XXXIV/480/08 z dnia 29 grudnia 2008 r. przedmiotowa nieruchomość przeznaczona była pod tereny zabudowy mieszkaniowej MN, z dopuszczalnym przeznaczeniem podstawowym pod usługi komercyjne, realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe. Omawiany plan został uchylony wyrokiem WSA z dnia 12 października 2009 r. w sprawie II SA/Kr 755/09 z przyczyn formalnych, a nie z uwagi na przewidziany w planie sposób przeznaczenia nieruchomości.

Uwagi nie uwzględniono. Wymienione w treści uwagi działki o nr 477/3/4, 476/1/7, obejmują teren, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane zaliczony został do:

1. **strefy terenów otwartych TOw**, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „*całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą*”. Ponadto zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,*
- b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*
- c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

2. wyznaczonego na rysunku studium obszaru ochrony profilaktycznej C - porządkowania zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów) konserwowania i rewaloryzowania historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych.

W związku z powyższym oraz faktem, iż na działkach wymienionych treści uwagi zlokalizowane są: budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny ul. Karłowicza 2a i budynek gospodarczy ul. Karłowicza 2b, w planie dopuszczono w wypadku rozbiórki istniejących budynków położonych w terenie oznaczonym na rysunku planu szrafami, realizację budynku pensjonatu z częścią mieszkalną, o łącznej powierzchni zabudowy na terenie inwestycji, która nie przekracza istniejącej powierzchni zabudowy, z tolerancją do 35% oraz kubaturze nadziemnej do 3000 m³.

Nie jest natomiast zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w wyznaczonej w studium strefie terenów otwartych o wysokim poziomie reżimu ochrony. **Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010 r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.**

Uwaga nr 23 i 24 dotyczy przeznaczenia działek ewidencyjnych: 214, 217, 216, 218, 219, 220, 222/3, 222/4, 222/5, 226, 446, 508, 509, 593 pod tereny zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem zabudowy wielorodzinnej, funkcji usługowej i obsługi turystyki.

Pełnomocnik autorki uwagi podnosi, że ustalenia planu dla ww. działek są niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co będzie kwalifikowało ostatecznie uchwalony plan do stwierdzenia nieważności. W treści uwagi zwraca się uwagę na brak możliwości stwierdzenia zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium z uwagi na jego nieaktualność oraz nieczytelność. Autorzy uwagi podnoszą również, iż w toku jest postępowanie sadowe w sprawie skargi na „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane”.

Uwagi nie uwzględniono.

Obszar objęty uwagą w części , obejmującej działki o nr 217, 216, 218, 219, 220, 222/3, 222/4, 222/5, 446, 508, 509, 593 zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane” (Uchwała Rady Miasta Zakopane Nr XV/140/99 z 15 grudnia 1999 r.) zaliczony został do strefy śródmiejskiej OS1 - “Zamoyskiego - Kościeliska” oraz obszarów wskazanych na rysunku studium jako „tereny zieleni miejskiej urządzonej”. Dla ww. strefy OS1 ustalono w studium, iż kierunkiem zagospodarowania przestrzennego będzie m.in. „ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz **ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień**”. W ustaleniach studium w ww. strefie OS1 znajduje się również ustalenie dotyczące możliwości „wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów”, ale odnosi się ono wyłącznie do terenów wskazanych na rysunku studium jako „obszary do zabudowy” oraz tzw. zabudowy plombowej. Na rysunku studium **od strony działek nr: 230, 229, 228, 226/1, 225, znajduje się proponowana do utrzymania granica terenów zabudowy oddzielająca „ obszary do zabudowy” od „ terenów zieleni miejskiej urządzonej”**. Zgodnie z ww. ustaleniem studium można uznać, iż w przypadkach uzasadnionych ww. granica „terenów zabudowy”

może ulec niewielkim modyfikacjom wynikającym m.in. z istniejącego stanu własności lub stanu faktycznego związanego np. z istniejącą zabudową, co zresztą w wypadku działek stanowiących własność autorki uwagi uczyniono. Wymieniona natomiast w treści uwagi „gruba czerwona przerywana linia” umieszczona na rysunku studium przebiega po działkach nr 221, 214, 215, 593 oraz częściach działek 466 i 216. W związku z powyższym oraz zapisem studium mówiącym, iż zasięg terenów zabudowy wyznaczono na rysunku studium z uwzględnieniem ustaleń mpzp z 1994 roku, działkę o nr 214, na której znajdują się w chwili obecnej budynki i która w ww. planie z 1994 roku przeznaczona była do zabudowy, w projekcie planu również zaliczono w do terenów przeznaczonych do zabudowy. Do zabudowy przeznaczono również działki o nr 226/1/2, które znajdują się w całości w strefie śródmiejskiej OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska”. Działki natomiast o nr ewid. 593, 215 oraz 217 stanowiące w obowiązującej klasyfikacji gruntów teren leśny pozostawiono w przeznaczeniu leśnym. Pozostałe wymienione w treści uwagi działki, które w planie z 1994 roku stanowiły teren o przeznaczeniu leśnym, a na rysunku studium stanowią „tereny zieleni miejskiej urządzonej” z uwagi na fakt, iż zgodnie z obowiązującą klasyfikacją gruntów nie stanowią już użytków leśnych, w projekcie planu przeznaczono pod tereny zieleni. Należy podkreślić, iż zmiana klasyfikacji gruntów na ww. działkach nastąpiła dopiero po 2008 roku, tj. przeszło 8 lat po opracowaniu obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane.

Działki wymienione w treści uwagi i przeznaczone w projekcie planu dla lokalizacji zieleni, od lat podlegały ochronie przed zabudową, o czym świadczą ustalenia nieobowiązującego już planu ogólnego miasta Zakopane z 1994 r., zgodnie z którym działki te pozostawały w przeznaczeniu leśnym i oznaczone były symbolem 2.ZL. Świadczy o tym również, użyty w treści uwagi opis rysunku studium w części obejmującej „tereny miejskie zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków”, jako terenu oznaczonego kolorem „jasno zielonym z czarnymi kropkami”. Zgodnie bowiem z używanymi na mapach topograficznych oznaczeniami, znajdujące się na rysunku studium „czarne kropki” stanowią treść użytej do sporządzenia rysunku studium mapy topograficznej i obejmują grunty leśne. Trudno więc uznać za zgodne z ustaleniami studium zaliczenie wymienionych w treści uwagi działek do terenów wskazanych dla lokalizacji zabudowy, jak również uznanie, iż proponowana w studium do utrzymania granica terenów zabudowy może ulec tak znacznym modyfikacjom, których efektem będzie włączenie do terenów przeznaczonych do zabudowy całego wyznaczonego w studium „terenu miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków”. Ponadto działanie takie sprzeczne jest z podstawowym zapisanym w obowiązującym studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego strefy śródmiejskiej OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska”, którym jest „**ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień**”.

Wyłączenie wymienionych w treści uwagi działek z klasyfikacji leśnej nie jest równoznaczne i nie determinuje ich przeznaczenia do zabudowy, zwłaszcza w sytuacji gdy działanie takie sprzeczne jest z ustaleniami studium. Tereny zieleni nie stanowią bowiem wyłącznie tereny leśne i przyrodne. Zieleń miejską tworzą zarówno tereny leśne, zadrzewione jak i tereny pozbawione drzewostanu obejmujące skwery, zieleńce, ogrody przydomowe itp. Podkreślić należy również, iż jednym z podstawowych ustalonych w studium, kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest „**zasada ograniczania ilościowego rozwoju Zakopanego, przy wydatnym rozwoju jakościowym, polegającym na poprawie standardów zamieszkania, obsługi i wyposażenia miasta**”.

Ponadto zważyć należy, iż omawiane działki w opracowaniu ekofizjograficznym zaliczone zostały do kompleksu przyrodniczo – osadniczego o wysokich walorach biotycznych, wskazanego do utrzymania istniejących zalesień, zadrzewień oraz terenów zieleni urządzonej. Konieczność uwzględniania w planach opracowań ekofizjograficznych wynika wprost z Ustawy prawo ochrony środowiska w której w art.72 ust 1 i 4 mowa jest iż „w planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań”.

Jak wynika z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kryterium zgodności ustaleń studium z ustaleniami planu miejscowego, w związku z cytowanymi wyżej zapisami studium dla strefy OS1 nie pozwala na włączenie do terenów przeznaczonych do zabudowy wymienionych w treści uwagi działek. Posługując się zamieszczonym w słowniku języka polskiego znaczeniem słowa „zgodność”

rozumianym jako „jednakowość” nie jest możliwe stwierdzenie, iż tereny miejskiej zieleni urządzonej oraz otoczenia cieków są „jednakowe” z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenami zabudowy usługowej. Fakt, iż nie zostało zakończone postępowanie sądowe w sprawie stwierdzenia nieważności studium, nie przesądza o stwierdzeniu nieważności ww. dokumentu. Do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia ww. kwestii przez NSA, studium jest dokumentem obowiązującym, z którym ustalania planu miejscowego muszą być zgodne. Projekt mpzp „Skocznia” procedowany jest bowiem zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed zmianami wprowadzonymi do ww. ustawy 21.10.2010r., co oznacza, iż Rada Miasta Zakopane uchwalać będzie plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Ponadto uwaga w części, w której autorzy kwestionują ustalenia obowiązującego studium, nie podlega rozpatrzeniu gdyż jak stanowi przepis art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uwagi może wnieść każdy, **kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.**

Wymienione w treści uwagi przeznaczenie omawianego terenu dla „*funkcji mieszkaniowej, z uwzględnieniem zabudowy wielorodzinnej, funkcji usługowej i obsługi turystyki*” jest sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie jest bowiem możliwe przeznaczenie tego samego terenu dla trzech różnych kategorii przeznaczenia, co potwierdzają również wyroki NSA w ww. sprawie. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego stanowiący o ograniczeniu w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych. Jeżeli tego nie czyni budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych” – wyrok NSA z 10.06.2009r, OSK 1854/08, Legalis.

Uwaga nr 27 dotycząca przeznaczenia działki o nr 455 obr.12 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Autor uwagi informuje, iż 30/03 2009 zmieniona została klasyfikacja ww. działki z terenów leśnych LsV na pastwiska PsV.

Uwaga w części dotyczącej zmiany klasyfikacji gruntów dla działki 455, obręb 12 jest bezzasadna gdyż została już w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego w dniach 23 marca 2012 r. do 23 kwietnia 2012r uwzględniona.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej przeznaczenia działki o nr 455 obr.12 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z dniem 1 stycznia 2004 roku, plany miejscowe uchwalone przez dniem 1995 roku straciły ważność, w związku z powyższym nie mogą one stanowić podstaw do stwierdzenia o przeznaczeniu do zabudowy wyznaczonych w ww. planach terenów. Zgodnie natomiast z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych są ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Ponadto jak wynika z treści uwagi mimo iż działka nr 455, obręb 12 w planie z 1994 roku znajdowała się w terenach mieszkalnictwa niskiej intensywności, realizacja na ww. działce ww. przeznaczenie była niemożliwa w związku z faktem, iż ww. działka stanowiła w całości grunt leśny. Jak bowiem wynika z treści uwagi zmiana klasyfikacji gruntów nastąpiła dopiero 09.02.2009, tj. po utracie ważności planów miejscowych zatwierdzonych przez dniem 1995 roku, w tym również planu ogólnego miasta Zakopane z 1994r.

Działka wymieniona w treści uwagi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajduje się w strefie **terenów otwartych TOw, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”**. Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

W projekcie planu uwzględniono w ww. strefie jedynie istniejącą zabudowę poprzez dopuszczenie odbudowy i przebudowy istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz wynikające z poprawy standardu dopuszczenie ich rozbudowy i nadbudowy, przy zachowaniu ustalonych w planie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy.

Zapis ww. zgodny jest z ustaleniami obowiązującego studium gdyż dopuszcza jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością wprowadzenia do niej niewielkich korekt, celem poprawy standardu i estetyki obiektów. Nie jest natomiast możliwe wyznaczania w obrębie ww. strefy nowych terenów przeznaczonych do zabudowy, gdyż stanowi to naruszenie obowiązującego prawa i skutkować może stwierdzeniem przez organ nadzorczy nieważności uchwały w sprawie zatwierdzenia planu miejscowego.

Uwaga nr 29 dotycząca sprzeciwu dla ograniczenia możliwości rozbudowy, istniejącego budynku mieszkalno – usługowego zlokalizowanego na działce 420 obr.11.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 420 obr.11 znajduje się w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane w zasięgu **strefy specjalnej PS promocji sportu - obszar PS1** obejmujący rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich oraz **strefy terenów otwartych TOs**, o średnim poziomie reżimu ochrony. Przyjęta w studium polityka przestrzenna w strefie specjalnej PS 1 (rejon ośrodka COS i skoczni narciarskich) - promocji sportu, w której zawierają się tereny istniejących urządzeń sportowych oraz tereny wskazane dla lokalizacji w/w, polega na „*kompleksowym zagospodarowywaniu terenów na potrzeby sportu (modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń, umożliwiających organizowanie międzynarodowych imprez sportowych)*”.

Zgodnie z przyjętymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego, **w strefie specjalnej PS1 obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych, tj. strefy TOs oraz US1 i US2, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe, specjalne kierunki zagospodarowania określone w odniesieniu do całości tego obszaru, tj.:**

Ø *uporządkowanie terenu, w tym eliminacja istniejących obiektów tymczasowych,*

Ø *wyposażenie zespołu w zieleni towarzyszącą, nawiązującą charakterem do zieleni naturalnej, z wykorzystaniem gatunków miejscowych, przy zachowaniu otwartości widokowych na Tatry,*

Ø *uzupełnienie i modernizacja wyposażenia w urządzenia komunikacji (parkingi) i infrastruktury technicznej,*

Ø *zagospodarowanie terenu na podstawie kompleksowego projektu obejmującego cały obszar PS1.*

W strefie **TOs** najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą :

Ø *Utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:*

a) *dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze) ,*

b) *osłanianie zabudowy, zwłaszcza dyszharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,*

c) *eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,*

- d) *odslanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,*
- e) *wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,*

Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw, przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) *pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,*
- b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,*
- c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

Dlatego też w ustaleniach projektu planu, wymieniona w treści uwagi działka, znalazła się w terenach rolnych oznaczonych symbolem 4.R/US, użytkowane jako łąki i pastwiska. Mając jednak na uwadze fakt, iż na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym budynki mieszkalne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę lub odbudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno – usługowych i usługowych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in. wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, przy czym zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m².

W związku z powyższym, ograniczenie rozbudowy istniejącego budynku na wymienionej w treści uwagi działce o nr 420 obr.11 zgodne jest z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 30 dotycząca uzupełnienie tekstu projektu planu o zapis jednoznacznie dopuszczający realizację kolejki zjazdowej tzw. „tyrolki” wzdłuż skoczni oraz ustalenia w planie warunków jej realizacji i eksploatacji. Ponadto wnosi się o uzupełnienie tekstu i rysunku planu o informację dotyczącą istniejącego obiektu gastronomicznego, a także ustalania możliwości jego rozbudowy o co najmniej 50% powierzchni zabudowy.

Autorka uwagi nie wskazuje żadnych działek na których realizowane mają być wnioskowane przez nią inwestycje oraz działki na której zlokalizowany jest obiekt gastronomiczny.

Ponadto, uwaga w części dotyczącej utrzymania i rozbudowy istniejących obiektów w terenach oznaczonych symbolami 4.US oraz 1.US/ZN jest bezzasadna, ponieważ zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenie 4.US dopuszcza się „odbudowę, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów i budynków, w tym obiektów sportowych z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi” oraz „innych obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania skoczni narciarskich i organizacji imprez sportowych o całkowitej wysokości nie większej niż 7 m” – ust.18 pkt4 lit.d, a w terenie 1.US/ZN „dopuszcza się odbudowę, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów” – ust.16 pkt 3.

Nie uwzględniono natomiast uwagi w części dotyczącej dopuszczenia realizacji kolejki zjazdowej, tzw. „tyrolki” wzdłuż skoczni oraz ustalenia w planie warunków jej realizacji i eksploatacji. Teren Wielkiej Krokwi zlokalizowany jest w obszarze Tatrzańskiego Parku Narodowego i oznaczony w projekcie planu symbolem 1.US/ZN. Zgodnie z projektem planu uzgodnionym przez Dyrektora TPN-u w ww. obszarze dopuszcza się jedynie odbudowę, nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów. W związku z powyższym realizacja wnioskowanej inwestycji sprzeczna jest z ww. uzgodnieniem

i nie może zostać uwzględniona w projekcie planu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dyrektor parku narodowego jest organem który w obszarze parku narodowego oraz jego otuliny uzgadnia plany miejscowe i nie jest możliwe procedowanie planu bez jego uzgodnienia.

Uwaga nr 31 dotycząca sposobu przeliczania w planie intensywności terenu oraz wskaźników dotyczących terenów biologicznie czynnych i wysokości zabudowy dla posesji przy ul. Piłsudskiego 59 (działka nr 230, obręb 11), które to wskaźniki nie uwzględniają stanu istniejącego.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z wykonaną na etapie opracowania planu inwentaryzacją stanu istniejącego, w sąsiedztwie przedmiotowej działki o powierzchni około 0,09 ha na omawianym terenie przeważają budynki mieszkalne jednorodzinne, posiadające maksymalnie dwa lokale mieszkalne lub jeden lokal mieszkalny z lokalem usługowym.

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, w terenie 9.MN możliwa jest realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i pensjonatowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących. Przeznaczenie ww. terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz ustalenia projektu planu dotyczące wskaźnika terenów biologicznie czynnych na terenie inwestycji, maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie inwestycji oraz maksymalnej wysokości budynków wynikają, poza stanem istniejącym na działce i w jej sąsiedztwie, przede wszystkim z zapisów studium, które ten teren zaliczają do strefy **śródmiejskiej OS1c „Zamoyskiego - Kościeliska”** położonej w zasięgu terenów “ochrony profilaktycznej”C - porządkowania zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów). Zgodnie z ustaleniami studium, kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze **OS1** winnym zmierzać do:

Ø utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych,

Ø ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi (Księżówka) i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb.

Ø korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawy ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,

Ø zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zieleni),

Ø wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów: dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,

Ponadto zgodnie z pkt 5 ustaleń studium dla strefy OS1, wskazane jest wprowadzanie, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz **zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej**, z zachowaniem następujących zasad i standardów:

Ø dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,

Ø preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

Ø intensywność zabudowy netto, tj. stosunek powierzchni całkowitej budynków (rozumianej jak w 10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),

Ø w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwartych widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,

Ø odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

Ø wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,

Ø wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia.

W związku z powyższym stwierdza się, iż zapisy projektu planu dotyczące wskaźników zabudowy, w tym dotyczących terenów biologicznie czynnych i wysokości zabudowy są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 32 dotyczy:

- uwzględnienia w planie podziału geodezyjnego działek 454 i 455, obręb 12, wpisanego do ewidencji powiatowych zasobów w dniu 11.08.2009 r. pod numerem ewid. 4634/415/09;
- uwzględnienia dokonanej zmiany klasyfikacji gruntów dla działek 454 i 455, obręb 12;
- uwzględnienia w nowym planie stanu pierwotnego działki nr 455, obręb 12, która zgodnie z wydaną opinią z dnia 27.10.200 r. znak BUA.II.7324-310/2000 przeznaczona była pod tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności;
- zmianę przeznaczenia działki w obszarze A i B na działkę przeznaczoną na tereny budowlane, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej.

Uwaga w części dotyczącej zmiany klasyfikacji gruntów dla działek 454 i 455, obręb 12 została już w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego uwzględniona w dniach od 23 marca 2012 r. do 23 kwietnia 2012, w związku z czym uwaga dotycząca ww. kwestii jest bezzasadna.

Uwaga dotycząca uwzględnienia w planie podziału geodezyjnego działek 454 i 455, obręb 12, wpisanego do ewidencji powiatowych zasobów w dniu 11.08.2009 r. nie dotyczy ustaleń projektu planu i w związku z powyższym nie podlega rozpatrzeniu. Projekt planu sporządzany jest na podkładzie mapowym pochodzącym z państwowego zasobu geodezyjnego, w związku z czym nie jest możliwe wprowadzania na rysunku projektu planu korekt do na ww. podkładzie mapowym.

Uwagi w części dotyczącej uwzględnienia w nowym planie stanu pierwotnego działki nr 454, obręb 12, która zgodnie z wydaną opinią z dnia 27.10.2000 r. znak BUA.II.7324-310/2000 przeznaczona była pod tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności, **nie uwzględniono**. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z dniem 1 stycznia 2004 roku plany miejscowe uchwalone przez dniem 1995 roku straciły ważność, w związku z powyższym nie mogą one stanowić podstaw do stwierdzenia o przeznaczeniu do zabudowy wyznaczonych w ww. planach terenów. Zgodnie natomiast z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych są ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Działki wymienione w treści uwagi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w strefie **terenów otwartych TOw, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą”**. Ponadto, zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjmuje się następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska , przyrodniczego i krajobrazu,

b) *główną funkcją tych terenów jest turystyka i wypoczynek i sport,*

c) *wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,*

d) *rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.*

W projekcie planu uwzględniono w ww. strefie jedynie istniejącą zabudowę poprzez dopuszczenie odbudowy i przebudowy istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz wynikające z poprawy standardu dopuszczenie ich rozbudowy i nadbudowy, przy zachowaniu ustalonych w planie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy.

Zapis ww. zgodny jest z ustaleniami obowiązującego studium, gdyż dopuszcza jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością wprowadzenia do niej niewielkich korekt, celem poprawy standardu i estetyki obiektów. Nie jest natomiast możliwe wyznaczenia w obrębie ww. strefy nowych terenów przeznaczonych do zabudowy, gdyż stanowi to naruszenie obowiązującego prawa i skutkować może stwierdzeniem przez organ nadzorczy nieważności uchwały w sprawie zatwierdzenia planu miejscowego.

Ponadto, jak wynika z treści uwagi, mimo iż w wydanej 2000 roku opinii o przeznaczeniu działki nr 454, obręb 12 pod tereny mieszkalnictwa niskiej intensywności, realizacja na ww. działce ww. przeznaczenie była niemożliwa w związku z faktem, iż ww. działka stanowiła w całości grunt leśny. Jak bowiem wynika z treści uwagi zmiana klasyfikacji gruntów nastąpiła dopiero 09.02.2009, tj. po utracie ważności planów miejscowych zatwierdzonych przez dzień 1995 roku, w tym również planu ogólnego miasta Zakopane z 1994 r.

Uwaga nr 33 dotycząca ustalania dla wszystkich terenów zlokalizowanych w pierzei ulicy Piłsudskiego (od ulicy Sabły po Makuszyńskiego), a także w pasie powyżej ulicy Sabły, jednolitego przeznaczenia terenów, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług komercyjnych związanych z obsługą ruchu turystycznego. Autorzy uwagi uważają, iż nie ma uzasadnienia dla wyznaczania w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług oznaczonych symbolem 22.U, gdyż jest to uprzywilejowanie jednego z podmiotów.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, obszar w obrębie którego zlokalizowana jest działka autorów uwagi oraz wymieniony w treści uwagi teren oznaczony symbolem 22.U, zaliczony został do **strefy śródmiejskiej OS, obszaru OS1 - "Zamoyskiego - Kościeliska", obejmującego zespoły zabudowy związane z przedłużeniem głównej osi komunikacyjnej północ - południe, w ciągu ul. Zamoyskiego oraz z ciągiem o kierunku wschód - zachód, (ul. Witkiewicza - Tetmajera i jej przedłużenie do ul. Strążyskiej), a także zespoły zabudowy związane z ul. Kasprusie i Kościeliską.** Przyjęta w ww. dokumencie polityka przestrzenna w strefie OS polega na *porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna).* Ustalone natomiast dla obszaru **OS1 - "Zamoyskiego - Kościeliska"** kierunki zagospodarowania przestrzennego w pierwszym punkcie mówią o „*utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych*”. Ponadto, zgodnie z pkt 5 wskazane jest wprowadzanie, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz **zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej**, z zachowaniem następujących zasad i standardów:

Ø *dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,*

Ø *preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,*

Ø intensywność zabudowy netto, tj. stosunek powierzchni całkowitej budynków (rozumianej jak w 10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),

Ø w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,

Ø odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

Ø wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,

Ø wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia.

Teren oznaczony symbolem 22.U wprowadzono do ustaleń projektu planu po uwzględnienie uwag, które wpłynęły do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego. Zarówno ustalenia studium jak i parametry działek wchodzących w skład omawianego terenu (łącznie powierzchnia 0,52 ha) nie wykluczały możliwości jego przeznaczenie dla lokalizacji usług komercyjnych związanych z obsługą ruchu turystycznego. Stosownie do ustaleń obowiązującego studium ustalono powierzchnię zabudowy, która nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji oraz całkowitą wysokość budynków która nie może przekroczyć 13 metrów. Zważyć należy, iż w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego terenu zlokalizowany jest czterokondygnacyjny wielorodzinny budynek mieszkalny oraz czterokondygnacyjny budynek domu wypoczynkowego BEL-AMI. Omawiany teren, mimo, iż obecnie nie jest zabudowany i w części stanowi teren zadrzewiony, nie jest w klasyfikacji gruntów zaliczony do gruntów leśnych, a na rysunku studium nie włączono go do „terenów zieleni miejskiej urządzonej”, jak uczyniono w przypadku terenu zlokalizowanego po drugiej stronie ulicy Sabały.

Wniosek o włączenie do terenów zabudowy usługowej wszystkich działek zlokalizowanych w pierzei ulicy Piłsudskiego (od ulicy Sabały po Makuszyńskiego), a także w pasie powyżej ulicy Sabały, tak aby cały omawiany teren posiadał jednolite przeznaczenie nie jest poparty wnioskami właścicieli działek. W związku z powyższym nie jest możliwe przeznaczenie ww. obszaru w całości dla jednej tylko kategorii przeznaczenia. Ponadto, w ustaleniach studium dla ww. obszaru dopuszczone, a nawet wskazane są różne kategorie przeznaczenia terenów - „wprowadzanie, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej”.

Niemniej jednak analizując ustalenia planu dla terenu 22.U, wprowadzono zmianę w części dotyczącej ilości miejsc postojowych, ustalając, iż obowiązuje realizacja nie mniej niż 1-no miejsce postojowe na 1 apartament oraz wprowadzając do ustalenia planu odnoszącego się do powierzchni biologicznie czynnej dodatkowy zapis o treści „z uwzględnieniem istniejących zadrzewień”.

Uwaga nr 34 dotycząca zmiany strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ do granic geodezyjnych koryta potoku Bystra.

Uwagi nie uwzględniono w związku z faktem, iż jest ona sprzeczna z uzgodnieniem projektu planu z Dyrektorem RZGW w Krakowie.

Uwaga nr 35 dotycząca zmiany parametrów dla terenu oznaczonego symbolem 22.U w zakresie: dopuszczalnych kątów nachylenia połaci dachowych na wartość od 20° do 54°, dopuszczenia lokalizacji garaży podziemnych oraz wliczania do ww. garaży miejsc postojowych, podniesienie maksymalnej wysokości usytuowania okapu dachu na 9 m. W zakresie terenów 17.MN wnosi się o dopuszczenie: lokalizacji budynków wielorodzinnych, ustalenie wskaźnika max pow. zabudowy na poziomie 80% i minimalnej pow. zabudowy na poziomie 30%, zwiększenie kubatury nadziemnej budynków do 3000 m³, zwiększenie całkowitej wysokości budynków do 13 metrów, dopuszczenie realizacji dwóch kondygnacji nad powierzchnią terenu oraz dwóch w dachu, zwiększenie zakresu dopuszczalnych kątów nachylenia połaci dachowych do wartości od 30° do 54°, podniesienie maksymalnej wysokości usytuowanie okapu do 8 metrów, dopuszczenie lokalizacji garaży podziemnych oraz wliczania do ww. miejsc postojowych,

ustalenia wskaźnika minimalnej ilości miejsc parkingowych dla budynków wielorodzinnych na poziomie 1 miejsca na jeden lokal mieszkalny.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej proponowanych w treści uwagi zmian dla terenów oznaczonych symbolem 17.MN.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, obszar w obrębie którego zlokalizowany jest teren oznaczony symbolem 17.MN, zaliczony został do strefy śródmiejskiej OS, obszaru OS1B - **“Zamoyskiego - Kościeliska”**, obejmującego zespoły zabudowy związane z przedłużeniem głównej osi komunikacyjnej północ - południe, w ciągu ul. Zamoyskiego oraz z ciągiem o kierunku wschód - zachód, (ul. Witkiewicza - Tetmajera i jej przedłużenie do ul. Strążyskiej), a także zespoły zabudowy związane z ul. Kasprusie i Kościeliską. Przyjęta w ww. dokumencie polityka przestrzenna w strefie OS polega na *porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna)*. Ustalono natomiast dla obszaru OS1 - **“Zamoyskiego - Kościeliska”** kierunki zagospodarowania przestrzennego w pierwszym punkcie mówią o „*utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych*”. Ponadto zgodnie z pkt 5 wskazane jest wprowadzanie, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o **charakterze miejskim, willowym** oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów:

Ø na terenie „podstawowej ochrony wartości kulturowych” (“B”) - utrzymanie charakteru historycznego układu przestrzennego i jego elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

Ø dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,

Ø preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

Ø intensywność zabudowy netto, tj. stosunek powierzchni całkowitej budynków (rozumianej jak w 10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),

Ø w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwartych widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,

Ø odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

Ø wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,

Ø wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,

Ponadto, zgodnie z podstawowymi kierunkami ochrony środowiska kulturowego na obszarach “podstawowej ochrony wartości kulturowych” określonych na rysunku studium i oznaczonych symbolem “B”, ustala się:

Ø utrzymywanie charakteru historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

Ø poprawianie form architektonicznych obiektów dysharmonijnych, zwłaszcza w bezpośrednim otoczeniu obiektów zabytkowych,

Ø dostosowywanie usytuowaniem, gabarytami i formą nowych obiektów do charakteru historycznych układów przestrzennych.

W związku z powyższym, proponowane w treści uwagi dopuszczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej budynków wielorodzinnych oraz zmiany w zakresie intensywności zabudowy i zasad

kształtowania architektury budynków są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego studium. **Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.) uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.**

Ponadto, sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie tego samego terenu dla różnych kategorii przeznaczenia, co potwierdzają również wyroki NSA w ww. sprawie. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego stanowiący o ograniczeniu w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych. Jeżeli tego nie czyni budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych” – wyrok NSA z 10.06.2009 r., OSK 1854/08, Legalis.

Uwaga nr 36 dotycząca sprzeciwu dla prowadzonych na obszarze działek o nr 477/3, 479/2 i 476/7 robót budowlanych oraz przeznaczenia ww. terenu dla lokalizacji budownictwa deweloperskiego.

Uwaga w części dotyczącej prowadzonych robót budowlanych jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy ustaleń projektu planu.

Uwaga w części dotyczącej przeznaczenia działek o nr 477/3, 479/2 i 476/7 dla lokalizacji budownictwa deweloperskiego jest bezzasadna. Zgodnie z projektem planu wyłożonym do wglądu publicznego działki o nr 477/3, 476/7 oraz część działki 479/2 przeznaczona jest pod tereny zieleni oznaczone symbolem 3.ZI/ZR, w których w związku z faktem, iż na działkach wymienionych treści uwagi zlokalizowane są: budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny ul. Karłowicza 2a i budynek gospodarczy ul. Karłowicza 2b, w planie dopuszczono w wypadku rozbiórki istniejących budynków położonych w terenie oznaczonym na rysunku planu szrafami, realizację budynku pensjonatu z częścią mieszkalną, o łącznej powierzchni zabudowy na terenie inwestycji, która nie przekracza istniejącej powierzchni zabudowy, z tolerancją do 35% oraz kubaturze nadziemnej do 3000 m³. W związku z powyższym, w projekcie planu ustalono lokalizację budynku – teren oznaczony na rysunku planu szrafami. W projekcie planu określono również całkowitą wysokość budynku, poprzez którą rozumie się ustaloną w metrach wysokość od średniego poziomu terenu rozumianego jako średnia arytmetyczna pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku, do głównej kalenicy dachu budynku, która nie może przekroczyć 13 metrów. Ustalenia projektu planu zgodne są z przyjętymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane podstawowymi kierunkami ochrony środowiska kulturowego na obszarach **ochrony profilaktycznej „C”**. Zgodnie z ww. kierunkami na ww. obszarach wskazane jest porządkowanie zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów) konserwowanie i rewaloryzowanie historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych.

Uwaga nr 37 dotycząca poszerzenia terenów przeznaczonych do zabudowy na działkach o nr 335/4 i 582, z uwagi na brak możliwości zrealizowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego jakiegokolwiek budynku na terenach które w projekcie planu oznaczone są symbolem 33.MN/U.

Uwagi nie uwzględniono. Część wymienionych w treści uwagi działek, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, znajduje się w zasięgu strefy śródmiejskiej OS1 - “Zamoyskiego - Kościeliska” oraz obszarów wskazanych na rysunku studium jako „tereny zieleni miejskiej urządzonej”. Dla ww. strefy OS1 ustalono w studium, iż kierunkiem zagospodarowania przestrzennego będzie m.in. „ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz **ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień**”. W ustaleniach studium w ww. strefie OS1 znajduje się również ustalenie dotyczące możliwości „wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze mieszkim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów”,

ale odnosi się ono wyłącznie do terenów wskazanych na rysunku studium jako „obszary do zabudowy” oraz tzw. zabudowy plombowej. **W związku z powyższym, poszerzenie terenów przeznaczonych do zabudowy na wymienionych w treści uwagi działkach, nie jest zgodne z ustaloną w obowiązującym studium polityką przestrzenną miasta i jako takie nie może zostać uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ustalenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010 r.) uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.**

Ponadto, parametry terenu przeznaczonego do zabudowy, a oznaczonego symbolem 33.MN/U pozwalają na zrealizowanie na niej budynku. Teren ww. ma szerokość od min. 16,8 m do 25,4 metra i powierzchnię 744 m². Sąsiadująca z ww. terenem droga publiczna jest drogą gminną, od której zgodnie z przepisami budynki winny być zlokalizowane w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od krawędzi jezdni. W omawianym przypadku krawędź jezdni ulicy Piłsudskiego oznaczonej symbolem 2.KDZ zlokalizowana jest w odległości 7 metrów od linii rozgraniczającej teren 33.MN/U.

Uwaga nr 38 dotycząca przywrócenia budynku przy ul. Karłowicza 2 do stanu zgodnego z prawem budowlanym. Autor uwagi zwraca się do Nadzoru Budowlanego z szeregiem pytań dotyczących posiadanych przez właścicieli ww. budynku stosownych zezwoleń na wszystkie prace budowlane. Jednocześnie autor uwagi zwraca się z prośbą o powiadomienie kompetentnych instytucji tworzących plan zagospodarowania przestrzennego „Pod Skocznią” o ww. samowoli budowlanej, gdyż na planie naniesiony jest stan faktyczny samowoli budowlanej, co może doprowadzić do jej legalizacji.

Uwaga w części dotyczącej pytań do Nadzoru Budowlanego o stosowne zezwolenia na prace budowlane prowadzone przy budynku zlokalizowanym przy ul. Karłowicza 2 jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ona ustaleń projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego.

W pozostałej części uwaga jest bezzasadna. Na etapie prac analitycznych związanych z opracowaniem projektu planu wykonano m.in. analizę polityki lokalizacyjnej prowadzonej na obszarze objętym ww. planem przez Urząd Gminy Miasto Zakopane i przez Starostwo Powiatu Tatrzańskiego. Na podstawie rejestrów prowadzonych przez Urząd Miasta Zakopane i Starostwo Powiatowe analizowano :

Ø decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane z 1994 roku (opublikowanego w Dz. U. Woj. Nowosądeckiego Nr 23 poz. 232 z dnia 10.12.1994 r.) oraz decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie w/w decyzji;

Ø decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawane w trybie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku oraz po utracie ważności w/w planu, tj. po 31 grudnia 2003 r., a także decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie w/w decyzji.

Analizą objęto decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od roku 2000 – do czerwca 2006. Założono bowiem, iż decyzje sprzed 2000 roku, wyłączone z niniejszej analizy, straciły ważność lub wydano na ich podstawie stosowne decyzje o pozwoleniu na budowę. Po uchyleniu przez WSA w 2010 roku mpzp „Skocznią”, politykę lokalizacyjną na obszarze objętym opracowaniem planu ponownie przeanalizowano pod kątem zmian w zapisach projektu planu dotyczących zasad zagospodarowania terenów dla których wydano decyzje WZ, a których zabudowa jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany przy ul. Karłowicza 2 nie był przedmiotem żadnego z ww. postępowań. Budynek przy ul. Karłowicza 2 jest budynkiem istniejącym, którego obrys przedstawiony w projekcie planu jest jedynie powieleniem obrysu, który znajduje się na mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Nie jest kompetencją planu weryfikowanie stanu prawnego istniejących w terenie budynków, zwłaszcza w przypadku, gdy obrys budynku był identyczny na mapie na której sporządzony był rysunek planu uchwalonego 2009 roku (uchylony przez WSA) jak i na

mapie z 2012 roku, na której sporządzony jest obecny rysunek planu procedowany po wyroku WSA. W trakcie prowadzonej od 2006 roku procedury planistycznej związanej z opracowaniem projektu mpzp „Skocznia”, Nadzór Budowlany nie powiadomił Burmistrza Zakopanego o żadnym postępowaniu które dotyczyłoby robót budowlanych prowadzonych niezgodnie z prawem budowlanym przy budynku zlokalizowanym przy ul. Karłowicza 2.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 5 GRUDNIA 2013 r. DO 10 STYCZNIA 2014 r.

Uwaga nr 1 dotycząca;

Ø usunięcia z pkt 3 zapisów planu dla terenu 22.U, w części dotyczącej słowa „sportu” i słowa „itp.”. Zdaniem autorów uwagi, ustalenia dotyczące terenów sportowych winny być bardziej szczegółowe, a sformułowanie „itp.” powoduje, iż inwestor może zrealizować dowolny obiekt związany z obsługą ruchu turystycznego, w tym wielokubaturowy obiekt handlowy;

Ø dopuszczanej w projekcie planu 40% powierzchni zabudowy. Zdaniem autorów uwagi, ww. powierzchnia jest zbyt duża, zwłaszcza, iż w planie nie ustalono max kubatury budynku, ani też nie wprowadzono ustaleń w zakresie ilości możliwych do realizacji na ww. terenie budynków;

Ø braku ustaleń precyzujących od jakiego poziomu terenu liczona jest wysokość budynku;

Ø dopuszczonych kątów nachylenia połaci dachowych zawierających się w przedziale od 30-54 stopni oraz wysokości okapu na poziomie 9 metrów;

Ø zbyt dużej wysokości garaży – 7m. Powyższa wysokość garaży pozwala na lokalizację nad garażem pomieszczeń mieszkalnych;

Ø zbyt małej powierzchni miejsc postojowych w wypadku lokalizacji w terenie usług innych niż hotelarskie – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

Autorzy uwagi domagają się przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 22.U na tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. powrotu do ustaleń planu z pierwszego wyłożenia – teren 14.MN.

Uwagi w części dotyczącej usunięcia z pkt 3 zapisów planu dla terenu 22.U słowa „itp.”, które może budzić wątpliwości interpretacyjne **i doprowadzić do powstania na działce wielokubaturowego obiektu handlowego, nie uwzględniono i uznano za bezzasadną**. Zgodnie z ustaleniami projektu planu przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem 22.U są usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego. W ww. terenie dopuszcza się realizację funkcji takich jak: usługi hotelarskie, gastronomia, sport itp.. W związku z powyższym słowo „itp.” rozumie się jako funkcje podobne do ww. usług hotelarskich, gastronomicznych i usług sportu, do których nie można zaliczyć usług handlu, realizowanych jako wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² stanowią odrębną kategorię przeznaczenia terenu, którą oznacza się w planie symbolem UC. Nie jest również możliwa zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w planie miejscowym jeżeli nie jest ona wskazana w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego na obszarze Zakopanego „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” na obszarze miasta nie wskazano żadnego obszaru na którym można byłoby lokalizować ww. obiekty handlowe. Ponadto, zgodnie z treścią skierowanej w 2012 r. przez właścicieli ww. terenu uwagą do wyłożonego do wglądu publicznego projektu planu, na terenie 22.U zamierzają realizować usługi hotelarskie lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W związku z faktem, iż lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na ww. terenie nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, uwagę właścicieli terenu 22.U uwzględniono poprzez dopuszczenie realizacji wymienionej w treści uwagi funkcji, tj. usług hotelarskich oraz funkcji bezpośrednio z ww. funkcją związanych, tj. usług gastronomicznych, sportu i innych usług o podobnym charakterze, związanych z obsługą ruchu turystycznego. Nie jest możliwa interpretacja ustaleń planu, która w sposób dowolny interpretuje słowo

„itp.”, dopuszczając na ww. terenie usługi, które nie nawiązują charakterem do usług hotelarskich, gastronomii i sportu.

Uwaga w części dotyczącej braku ustaleń precyzujących od jakiego poziomu terenu liczona jest wysokość budynku jest bezzasadna. Zgodnie z zamieszczonymi w projekcie planu objaśnieniami użytych w jego ustaleniach określeń (3, ust. 1 pkt 17), całkowitą wysokość budynku liczy się od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku, a średni poziom terenu to średnia arytmetyczna pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku.

Uwaga w części dotyczącej zbyt dużej wysokości garaży, co zdaniem autorów uwagi pozwala na lokalizację nad garażem pomieszczeń mieszkalnych **jest bezzasadna.** W ustaleniach planu dla terenów 22.U dopuszcza się jedynie lokalizację parterowych garaży, realizowanych jako wolnostojące bez dopuszczenia lokalizacji w ww. części mieszkalnej. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu wysokość garaży nie może przekroczyć 7 metrów, co nie jest równoznaczne z obowiązkiem realizacji garaży o ww. całkowitej wysokości.

W pozostałej części uwag nie uwzględniono.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, obszar w obrębie którego zlokalizowana teren oznaczony symbolem 22.U, zaliczony został do strefy śródmiejskiej OS, obszaru OS1 – „Zamoyskiego - Kościeliska”, obejmującego zespoły zabudowy związane z przedłużeniem głównej osi komunikacyjnej północ - południe, w ciągu ul. Zamoyskiego oraz z ciągiem o kierunku wschód - zachód, (ul. Witkiewicza - Tetmajera i jej przedłużenie do ul. Strążyskiej), a także zespoły zabudowy związane z ul. Kasprusie i Kościeliską. Przyjęta w ww. dokumencie polityka przestrzenna w strefie OS polega na *porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna).* Ustalono natomiast dla obszaru OS1 – „Zamoyskiego - Kościeliska” kierunki zagospodarowania przestrzennego w pierwszym punkcie mówią o „*utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych*”. Ponadto, zgodnie z pkt 5 wskazane jest wprowadzanie, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz **zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej**, z zachowaniem następujących zasad i standardów:

Ø dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,

Ø preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

Ø intensywność zabudowy netto, tj. stosunek powierzchni całkowitej budynków (rozumianej jak w 10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),

Ø w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwartych widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,

Ø odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

Ø wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,

Ø wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia.

Teren oznaczony symbolem 22.U wprowadzono do ustaleń projektu planu po uwzględnieniu uwag, które wpłynęły do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego. Zarówno ustalenia studium, jak i parametry działek wchodzących w skład omawianego terenu (łącznie powierzchnia 0,52 ha), nie wykluczają możliwości jego przeznaczenia dla lokalizacji usług komercyjnych związanych z obsługą ruchu

turystycznego w tym funkcji wymienionych w ustaleniach projektu planu tj.: usług hotelarskich, gastronomii i sportu. Stosownie do ustaleń obowiązującego studium ustalono powierzchnię zabudowy, która nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji oraz całkowitą wysokość budynków która nie może przekroczyć 13 metrów. Zważyć należy, iż w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego terenu zlokalizowany jest czterokondygnacyjny wielorodzinny budynek mieszkalny oraz czterokondygnacyjny budynek domu wypoczynkowego BEL-AMI, których wysokość oraz zastosowane rozwiązania połączeń dachowych, nie wykluczają dopuszczonych w projekcie planu dla terenu 22.U rozwiązań w zakresie kształtowania architektury. Omawiany teren, mimo, iż obecnie nie jest zabudowany i w części stanowi teren zadrzewiony, nie jest w klasyfikacji gruntów zaliczony do gruntów leśnych, a na rysunku studium nie włączono go do „terenów zieleni miejskiej urządzonej”, jak uczyniono w przypadku terenu zlokalizowanego po drugiej stronie ulicy Sabalej.

Uwaga nr 2 dotycząca korekty w terenie 1.ZP obejmującej działki o nr 176 i 177 obr.11, z uwagi na fakt, iż na przedmiotowym terenie nie występują drzewa mogące stanowić kompleks leśny. Wnosi się o wprowadzenie w opis planu zapisu umożliwiającego zagospodarowanie przedmiotowych działek jako terenu rekreacyjnego w postaci campingu z możliwością lokalizacji niezbędnego zaplecza sanitarnego i recepcyjnego.

Uwaga bezprzedmiotowa. Teren obejmujący wymienione w treści uwagi działki położone w terenie oznaczonym symbolem 1.ZP nie podlegał wyłożeniu do wglądu publicznego, w związku z powyższym nie podlega rozpatrzeniu zgodnie z art.18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zamieszczonym w prasie na stronie internetowej Urzędu oraz w BIP-ie, ogłoszeniem o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwagi do ww. dokumentów mogły być składane wyłącznie dla części projektu planu, które zgodnie z art. 17 pkt 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) podlegają powtórzeniu czynności o których mowa w art.17 ww. ustawy i obejmują:

1. tereny oznaczone na rysunku i w tekście projektu planu symbolami 2.KDD i KX wraz z terenem sąsiednimi oznaczonymi symbolami: 4.U, 9.U, 2.MW, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN oraz częścią terenu 21.MN obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 86,87/1/2/3, 568 i 504/2 i częścią terenu 4.ZL obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 170/1/2 i 169;

2. teren oznaczony na rysunku i w tekście projektu planu symbolem 22.U.

Ponadto, działki wymienione w treści uwagi, zgodnie z obowiązującą klasyfikacją gruntów stanowią grunt leśny na którym zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o lasach są m.in. grunty wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej, parki leśne i urządzenia turystyczne, z które nie można uznać obiektów budowlanych związanych z realizacją campingu.

Uwaga nr 3 dotyczy działki nr 230/1 obr.11. Kwestionuje się przyjęty współczynnik intensywności zabudowy dla ww. działki oraz linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.

Uwaga bezprzedmiotowa, w związku z art.18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren obejmujący wymienioną w treści uwagi działkę oznaczony symbolem 9.MN nie podlegał wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie z zamieszczonym w prasie na stronie internetowej Urzędu oraz w BIP-ie, ogłoszeniem o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwagi do ww. dokumentów mogły być składane wyłącznie dla części projektu planu, które zgodnie z art. 17 pkt 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) podlegają powtórzeniu czynności o których mowa w art.17 ww. ustawy i obejmują:

1. tereny oznaczone na rysunku i w tekście projektu planu symbolami 2.KDD i KX wraz z terenem sąsiednimi oznaczonymi symbolami: 4.U, 9.U, 2.MW, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN oraz częścią terenu 21.MN obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 86,87/1/2/3, 568 i 504/2 i częścią terenu 4.ZL obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 170/1/2 i 169;

2. teren oznaczony na rysunku i w tekście projektu planu symbolem 22.U.

Uwaga nr 4 dotyczy likwidacji drogi publicznej 2. KDD i utworzenia ciągu pieszo-jezdnego w granicach administracyjnych działki 161 obr. 11 bez dokonywania poszerzenia pasa jezdni oraz pieszojezdnego. Zaprojektowanie drogi publicznej ingeruje w nieruchomości autorów uwagi, na co nie wyrażają zgody.

Uwagi nie uwzględniono. Ulica Za Cieszyńską zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosownie Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. Dlatego też mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zagospodarowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszyńską pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie. W związku z powyższym, w projekcie planu nie przewiduje się poszerzenia istniejącego pasa drogowego, który obecnie zajmuje ok. 62 m² działki stanowiącej własność autorki uwagi o nr ew.86.obr.11. Nie przewiduje się również poszerzenia jezdni ww. drogi, która na omawianym odcinku ma szerokość min. 3,5 metra. Pozbawienie ul. Za Cieszyńską kategorii drogi gminnej jest dla użytkowników ww. drogi niekorzystne, gdyż utrzymanie ww. ulicy, tj. wykonywanie robót konserwacyjnych, porządkowych, w tym jej odśnieżanie, z uwagi na fakt, iż nie stanowi ona w całości własności gminy będzie należało również do właścicieli terenów.

Uwaga nr 5 dotyczy braku reakcji na prośbę wniesioną do planu w sprawie określenia wysokości planowanych budowli, która nie jest brana od punktu 0, brak określenia usytuowania budynku względem pozostałych zabudowań oraz zwiększenie zabudowy do 35%.

Uwaga jest bezprzedmiotowa. Wymieniony w treści uwagi teren obejmujący działki o nr 477/3, 476/7 oraz część działki 479/2 oznaczony symbolem 3.ZI/RZ, nie podlegał wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie z zamieszczonym w prasie na stronie internetowej Urzędu oraz w BIP-ie, ogłoszeniem o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwagi do ww. dokumentów mogły być składane wyłącznie dla części projektu planu, które zgodnie z art. 17 pkt 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) podlegają powtórzeniu czynności o których mowa w art.17 ww. ustawy i obejmują:

1. tereny oznaczone na rysunku i w tekście projektu planu symbolami 2.KDD i KX wraz z terenem sąsiednimi oznaczonymi symbolami: 4.U, 9.U, 2.MW, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN oraz częścią terenu 21.MN obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 86,87/1/2/3, 568 i 504/2 i częścią terenu 4.ZL obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 170/1/2 i 169;

2. teren oznaczony na rysunku i w tekście projektu planu symbolem 22.U.

Zgodnie z projektem planu, działki o nr 477/3, 476/7 oraz część działki 479/2 przeznaczona jest pod tereny zieleni oznaczone symbolem 3.ZI/ZR, w których w związku z faktem, iż na działkach wymienionych treści uwagi zlokalizowane są: budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny ul. Karłowicza 2a i budynek gospodarczy ul. Karłowicza 2b, w planie dopuszczono w wypadku rozbiórki istniejących budynków położonych w terenie oznaczonym na rysunku planu szrafami, realizację budynku pensjonatu z częścią mieszkalną, o łącznej powierzchni zabudowy na terenie inwestycji, która nie przekracza istniejącej powierzchni zabudowy, z tolerancją do 35% oraz kubaturze nadziemnej do 3000 m³. W związku z powyższym, w projekcie planu ustalono lokalizację budynku – teren oznaczony na rysunku planu szrafami. W projekcie planu określono również całkowitą wysokość budynku, poprzez którą rozumie się ustaloną w metrach wysokość od średniego poziom terenu rozumianego jako średnia

arytmetyczna pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku, do głównej kalenicy dachu budynku, która nie może przekroczyć 13 metrów. Zapisy powyższe zgodne są z przyjętymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane podstawowymi kierunkami ochrony środowiska kulturowego na obszarach **ochrony profilaktycznej „C”**. Zgodnie z ww. kierunkami na ww. obszarach wskazane jest porządkowanie zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów) konserwowanie i rewitalizowanie historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych.

Uwaga nr 6 dotyczy wprowadzenia korekt do zapisów planu dla terenu 28.MN – wprowadzenie zapisu dopuszczającego dach płaski, wysokość maksymalną obiektu 16 m i maksymalną ilość kondycji nadziemnych, w celu uzyskania zgodności z decyzją o warunkach zabudowy.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, w związku z art.18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren obejmujący wymienioną w treści uwagi działkę oznaczony symbolem 28.MN nie podlegał wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie z zamieszczonym w prasie na stronie internetowej Urzędu oraz w BIP-ie, ogłoszeniem o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwagi do ww. dokumentów mogły być składane wyłącznie dla części projektu planu, które zgodnie z art.17 pkt 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) podlegają powtórzeniu czynności o których mowa w art.17 ww. ustawy i obejmują:

1. tereny oznaczone na rysunku i w tekście projektu planu symbolami 2.KDD i KX wraz z terenem sąsiednimi oznaczonymi symbolami: 4.U, 9.U, 2.MW, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN oraz częścią terenu 21.MN obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 86,87/1/2/3, 568 i 504/2 i częścią terenu 4.ZL obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 170/1/2 i 169;

2. teren oznaczony na rysunku i w tekście projektu planu symbolem 22.U.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.65 ust.1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalania są inne niż w wydanej decyzji. Jak wynika z treści uwagi dla ww. decyzji WZ nie wydano prawomocnego pozwolenia na budowę.

Uwaga nr 7 dotyczy drogi Za Cieszyńską – plac manewrowy powinien być uwzględniony w planie, zapewnienie ciągłości chodnika na całej długości ulicy, przywrócić pierwotne przeznaczenie zatoki czyli miejsc postojowych i mijankę pojazdów, przywrócić zapis że teren 4.ZL jest terenem lasów położonych w granicach otuliny TPN i stanowi z terenem 2. ZL/ZP jedną całość.

Uwagi nie uwzględniono. Ulica Za Cieszyńską zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosowaną Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. Dlatego też mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszyńską pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie. W związku z powyższym w projekcie planu nie przewiduje się poszerzenia istniejącego pasa drogowego oraz poszerzenia jezdni i istniejących chodników. Ulica Za Cieszyńską stanowi drogę publiczną do granicy terenu oznaczonego symbolem KX, który zgodnie z ustaleniami planu stanowi ciąg pieszo – jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, od 5,5 do 10 metrów. Realizacja na zakończeniu drogi wymienionego w treści uwagi placu do nawracania nie jest możliwa bez zajęcia

prywatnych działek i likwidacji istniejącego zainwestowania. Możliwe jest natomiast wykorzystanie ww. ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KX jako terenu na którym samochody Straży Pożarnej lub Karetka Pogotowia będą mogły wykonać manewr zawracania. Możliwe jest również zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych utrzymywanie ww. drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KX, gdyż jest ona w większości własnością Skarbu Państwa w zarządzie Gminy Miasto Zakopane.

Uwaga w części dotyczącej przywrócenia pierwotnego przeznaczenia zatoki czyli miejsc postojowych i mijanki pojazdów jest bezzasadna. Zgodnie z projektem planu wymienione w treści uwagi elementy ulicy Za Cieszyńnianką znajdują się w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających ww. ulicy.

Uwaga w części dotyczącej przywrócenia zapisu że teren 4.ZL jest terenem lasów położonych w granicach otuliny TPN i stanowi z terenem 2. ZL/ZP jedną całość jest bezzasadna, gdyż ww. teren lasów oznaczony symbolem 4.ZL zlokalizowany jest poza otuliną TPN. Granica otuliny TPN jest określona w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30.10.1954 r. w sprawie utworzenia Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. 1955 Nr 4 poz.23 i Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1.04.2003 w sprawie Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. Nr 65 poz. 599 z 2003.05.01.

Uwaga nr 8 dotyczy likwidacji drogi publicznej 2.KDD i utworzenia ciągu pieszo-jezdnego w granicach administracyjnych działki 161 obręb 11, bez dokonywania poszerzenia pasa jezdni oraz pieszego.

Uwagi nie uwzględniono. Ulica Za Cieszyńnianką zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosowną Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy, obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. Dlatego też, mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszyńnianką pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie. W związku z powyższym, w projekcie planu nie przewiduje się poszerzenia istniejącego pasa drogowego, który obecnie zajmuje ok. 4 m² działki stanowiącej własność autorów uwagi o nr ew.87/3.obr.11. Nie przewiduje się również poszerzenia jezdni ww. drogi, która na omawianym odcinku ma szerokość min. 3,5 metra. Pozbawienie ul. Za Cieszyńnianką kategorii drogi gminnej jest dla użytkowników ww. drogi niekorzystne, gdyż utrzymanie ww. ulicy, tj. wykonywanie robót konserwacyjnych, porządkowych, w tym jej odśnieżanie, z uwagi na fakt, iż nie stanowi ona w całości własności gminy będzie należało również do właścicieli terenów.

Uwagi o nr od 9 do 57 dotyczące utworzenia 9 miejsc postojowych na drodze 2 KDD, na wysokości części planu oznaczonej symbolami 24 MN i 25 MN.

Uwagi są bezzasadne, ponieważ zgodnie z ustaleniami projektu planu przeznaczeniem terenu oznaczonego symbolem 2.KDD jest nienormatywna droga publicznej klasy dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszej niż 4,5 m i jej elementów, takich jak:

Ø jezdni o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m,

Ø obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu.

W związku z powyższym, zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest realizacja miejsc postojowych, które stanowią obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu.

Uwaga nr 58 dotyczy likwidacji drogi 2 KDD i utworzenia ciągu pieszo-jezdnego w granicach administracyjnych działki 161 obręb 11, bez dokonywania poszerzenia pasa jezdni oraz pieszego.

Uwagi nie uwzględniono. Ulica Za Cieszyńską zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosownie Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. Dlatego też mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszyńską pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie. W związku z powyższym, w projekcie planu nie przewiduje się poszerzenia istniejącego pasa drogowego, który obecnie zajmuje powierzchnię ok. 16 m² z działek stanowiących własność autorów uwagi o nr ew. 172/5, 457/3 i 173 obr.11. Nie przewiduje się również poszerzenia jezdni ww. drogi, która na omawianym odcinku ma szerokość min. 3,5 metra. Pozbawienie ul. Za Cieszyńską kategorii drogi gminnej jest dla użytkowników ww. drogi niekorzystne, gdyż utrzymanie ww. ulicy, tj. wykonywanie robót konserwacyjnych, porządkowych, w tym jej odśnieżanie, z uwagi na fakt, iż nie stanowi ona w całości własności gminy będzie należało również do właścicieli terenów.

Uwaga nr 59 dotyczy przeznaczenia działek ewidencyjnych: 214, 217, 216, 218, 219, 220, 222/3, 222/4, 222/5, 226, 446, 508, 509, 593 pod tereny zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem zabudowy wielorodzinnej, funkcji usługowej i obsługi turystyki.

Pełnomocnik autorki uwagi podnosi, że ustalenia planu dla ww. działek są niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co będzie kwalifikowało ostatecznie uchwalony plan do stwierdzenia nieważności. W treści uwagi zwraca się uwagę na brak możliwości stwierdzenia zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium z uwagi na jego nieaktualność oraz nieczytelność. Autorzy uwagi podnoszą również, iż w toku jest postępowanie sądowe w sprawie skargi na obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane”. Ponadto, pełnomocnik autorki uwagi zwraca uwagę, iż zgodnie z treścią ogłoszenia o kolejnym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego w dniach od 12.09.2013 r. do 11.10.2013 r. nie została wyłożona do publicznego wglądu „Prognoza oddziaływania na środowisko” wraz z załącznikiem graficznym. Jako dowód dołącza do treści uwagi zrzuty ze strony internetowej Urzędu miasta, w których nie ma wersji elektronicznej prognozy i załącznika graficznego do ww. zamieszczonych na stronie internetowej urzędu. W związku z powyższym, pełnomocnik autorki uwagi informuje, iż nie mogła ona składając uwagi uwzględnić ww. dokumentów. Zwraca również uwagę, iż w załączniku graficznym do prognozy, która wyłożona była wraz z planem w 2012 r. wyłożona do publicznego wglądu, działki o nr 216, 219, 220 i 446 były oznaczone liniami pomarańczowymi jako „nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie”, co nie jest zgodne z obecnym przeznaczeniem ww. działek.

Uwaga w części dotyczącej przeznaczenia działek ewidencyjnych: 214, 217, 216, 218, 219, 220, 222/3, 222/4, 222/5, 226, 446, 508, 509, 593 pod tereny zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem zabudowy wielorodzinnej, funkcji usługowej i obsługi turystyki jest bezprzedmiotowa, w związku z art.18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren obejmujący wymienione w treści uwagi działki oznaczone symbolami: 12.MN, 7.ZI/RZ oraz 4.ZL nie podlegał wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie z zamieszczonym w prasie na stronie internetowej Urzędu oraz w BIP-ie, ogłoszeniem o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwagi do ww. dokumentów mogły być składane wyłącznie dla części projektu planu, które zgodnie z art. 17 pkt 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) podlegają powtórzeniu czynności o których mowa w art.17 ww. ustawy i obejmują:

1. tereny oznaczone na rysunku i w tekście projektu planu symbolami 2.KDD i KX wraz z terenem sąsiednimi oznaczonymi symbolami: 4.U, 9.U, 2.MW, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN oraz częścią terenu 21.MN obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 86,87/1/2/3, 568 i 504/2 i częścią terenu 4.ZL obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 170/1/2 i 169;

2. teren oznaczony na rysunku i w tekście projektu planu symbolem 22.U.

Uwaga w części dotyczącej braku wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 12.09.2013 r. do 11.10.2013 r. „Prognozy oddziaływania na środowisko” wraz z załącznikiem graficznym, w związku z czym autorka uwagi nie mogła składając uwagi uwzględnić ww. dokumentów **jest bezzasadna. Bezzasadna jest również uwaga w części dotyczącej sprzeczności w zakresie ujęcia tych samych terenów w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko.**

Prognoza oddziaływania na środowisko wraz załącznikiem graficznym była dostępna w dniach od 12.09.2013 r. do 11.10.2013 r. w siedzibie Urzędu Miasta Zakopane, w Wydziale Gospodarki Gruntami i Planowania Przestrzennego, ul. Kościuszki 13, w godzinach pracy Urzędu. Brak umieszczenia prognozy w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu nie jest równoznaczne z brakiem jej wyłożenia do wglądu publicznego. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wprowadza obowiązku zamieszczania wykładanych do wglądu publicznego projektów planów oraz prognoz oddziaływania na środowisko w wersji elektronicznej na stronach internetowych Urzędu. Prognoza w wersji „papierowej” była dostępna w Urzędzie Miasta, w związku z czym autorka uwagi mogła się z nią zapoznać i wnieść do ww. swoje uwagi. Wyłożona do wglądu publicznego w dniach od 12.09.2013 r. do 11.10.2013 r. prognoza oddziaływania środowisko wraz z załącznikiem graficznym, została zweryfikowana w dostosowaniu do zmian wprowadzonych do projektu planu, po ponownej analizie zgodności ustaleń projektu planu z ustaleniami studium. Zgodność ww. dokumentów w świetle wyroków sądów wydawanych dla planów miejscowych opracowywanych w Zakopanem jest szczególnie istotna, co zresztą podnoszą w treści uwagi jego autorzy. W związku z powyższym, nie ma rozbieżności pomiędzy przeznaczeniem terenów w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego w dniach od 12.09.2013 r. do 11.10.2013 r. oraz załącznikiem graficznym do prognozy oddziaływania na środowisko. Jak wskazano w treści uwagi, prognoza ocenia skutki wpływu ustaleń planu na środowisko, a nie zgodność ustaleń planu z ustaleniami obowiązującego studium, które do czasu przyjęcia przez Radę Miasta „nowego studium”, jest aktualne, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto, autor uwagi odnosi się do wersji prognozy, która nie była przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu ani w terminie od 12.09.2013 r. do 11.10.2013 r. ani też w okresie ostatniego wyłożenia, które odbyło się w dniach od 5 grudnia 2013r do 10 stycznia 2014r.

Uwaga nr 60 dotyczy nieprawidłowości, z punktu widzenia legalności podejmowanych działań do jakich doszło w związku z prowadzeniem czynności dotyczących mpzp „Skocznia” oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, w związku z art.18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W treści uwagi, jej autorzy kwestionują legalność prowadzonej procedury formalno prawnej i wnoszą o podjęcie czynności obejmujących sprawdzenie legalności działań organów samorządu Miasta Zakopane dotyczących mpzp „Skocznia” oraz „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane”. Zgodnie z brzmieniem art.18. ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w proj. planu wyłożonym do wglądu publicznego. Uwagi dotyczące obowiązującego „Studium ...” wymienione w treści uzasadnienia, nie dotyczą projektu planu tylko dokumentu obowiązującego, z którym ww. projekt planu zgodnie z brzmieniem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie, którego procedowany jest projekt planu (tj. przed zmianami wprowadzonymi do ustawy 21.10.2010r.), ma być zgodny. Kwestionowana w treści uzasadnienia do uwagi legalność procedur prowadzonych w trakcie opracowywania planu miejscowego związana jest z trybem formalno – prawnym, a nie ustaleniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Uwaga nr 61 dotyczy przeznaczenia działek o nr 336/1/2/3 oraz 301 do terenów zieleni urządzonej, co znacznie ogranicza uprawnienie autora uwagi. Jednocześnie Gmina Zakopane zachowuje prawo rozbudowy

i nadbudowy należącego do niej obiektu związanego z zaopatrzeniem w wodę oraz zmianą sposobu jego użytkowania na zaplecze socjalne związane z obsługą imprez masowych i sportowych. Działanie takie prowadzi do rażącej dysproporcji pomiędzy uprawnieniami właścicielskimi osoby fizycznej i jednostki samorządu terytorialnego.

Uwaga bezprzedmiotowa w związku z art.18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren obejmujący wymienione w treści uwagi działki nie podlegał wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie z zamieszczonym w prasie, na stronie internetowej Urzędu oraz w BIP-ie, ogłoszeniem o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwagi do ww. dokumentów mogły być składane wyłącznie dla części projektu planu, które zgodnie z art. 17 pkt 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) podlegają powtórzeniu czynności o których mowa w art.17 ww. ustawy i obejmują:

1. tereny oznaczone na rysunku i w tekście projektu planu symbolami 2.KDD i KX wraz z terenem sąsiednimi oznaczonymi symbolami: 4.U, 9.U, 2.MW, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN oraz częścią terenu 21.MN obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 86,87/1/2/3, 568 i 504/2 i częścią terenu 4.ZL obejmującą działki w obr.11 o nr ewid.: 170/1/2 i 169;

2. teren oznaczony na rysunku i w tekście projektu planu symbolem 22.U.

Przeznaczenie ww. terenu dla zieleni urządzonej wynika wprost z ustaleń obowiązującego studium, w którym teren obejmujący m.in. działki o nr 336/1/2/3 i 301 zaliczony został do strefy specjalnej **PP2** - przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz strefy terenów otwartych **TOw**, o wysokim poziomie reżimu ochrony, w której: „**całkowicie wyklucza się wykorzystywanie terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą**”.

Zgodnie z ustaleniami studium na obszarze **PP2** obowiązują odpowiednio ustalenia studium określone dla stref podstawowych **TOw** i **TOs**, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe - specjalne związane ze specyfiką obszaru kierunku zagospodarowania, które dotyczą m.in.:

Ø wzmoczonej ochrony przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz cieków wodnych, a także terenów, które stanowią lub mogą stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych oraz ostoj dla zwierząt i roślin,

Ø rehabilitacji terenów otwartych, zwłaszcza w otoczeniu cieków wodnych,

Ø eliminacji barier w postaci szczelnych ogrodzeń i innych przeszkód na terenach otwartych lub zamiany ich na systemy umożliwiające przenikanie drobnych i średnich zwierząt,

*Ø tereny TOs o szczególnych predyspozycjach do rozwoju rekreacji i sportów zimowych, oznaczone na rysunku studium, mogą być zagospodarowane na ten cel jako pola narciarskie, pod warunkiem sytuowania wyciągów narciarskich na skraju polan i osłaniania ich zielenią; na polanach wyklucza się sytuowanie urządzeń usługowych dla turystów. **Niezbędne sanitariaty mogą być sytuowane w dolnych partiach polan, w powiązaniu z istniejącą tam zabudową,***

Ø możliwości realizacji tras narciarstwa biegowego, oznaczonych orientacyjnie na rysunku studium. Dotyczy to w szczególności obszaru TOw - Lasu Białego oraz obszarów TOs - polany Spadowiec i Walowej Polany,

Ø historyczny ciąg Drogi Pod Regłami obejmuje się ochroną, z wykorzystaniem i utrzymaniem go jako trasy turystycznej.

Zgodnie z zapisami studium, „w strefie **TOw**, w obiektach utrzymywanych lub czasowo utrzymywanych - dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze”. Dlatego też w ustaleniach planu utrzymano wszystkie istniejące i oznaczone na rysunku planu w terenie 1.ZP budynki, dopuszczając rozbudowę i nadbudowę istniejącego obiektu związanego z zaopatrzeniem w wodę oraz zmianą sposobu jego użytkowania na zaplecze socjalne związane z obsługą imprez masowych i sportowych. Zmiana sposobu użytkowania

istniejącego obiektu związanego z zaopatrzeniem w wodę wynika z prowadzonej na obszarze miasta polityki w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, zgodnie z którą ww. obiekt może zostać wykorzystany na inny cel. Na działkach wymienionych w treści uwagi nie ma żadnych budynków, w związku z czym realizacja na nich zabudowy sprzeczna jest z ustaleniami studium, gdyż byłaby realizacją w terenach „całkowicie wykluczonych z wykorzystywania dla funkcji osadniczej”, nowych budynków.

Uwaga nr 62 dotyczy likwidacji drogi 2.KDD i utworzenia ciągu pieszo-jezdnego w granicach administracyjnych działki 161 obręb 11 bez dokonywania poszerzenia pasa jezdni oraz pieszego.

Uwagi nie uwzględniono. Ulica Za Cieszyńską zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosowną Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. Dlatego też mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszyńską pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie. W związku z powyższym, w projekcie planu nie przewiduje się poszerzenia istniejącego pasa drogowego, który nie obejmuje działki stanowiącej własność autorów uwagi o nr ew. 174 obr.11. Nie przewiduje się również poszerzenia jezdni ww. drogi. Pozbawienie ul. Za Cieszyńską kategorii drogi gminnej jest dla użytkowników ww. drogi niekorzystne, gdyż utrzymanie ww. ulicy tj. wykonywanie robót konserwacyjnych, porządkowych, w tym jej odśnieżanie, z uwagi na fakt, iż nie stanowi ona w całości własności gminy będzie należało również do właścicieli terenów.

Uwaga nr 63 dotyczy zmiany w oznaczeniu drogi publicznej ul. Za Cieszyńską na końcowym jej odcinku przebiegającym wzdłuż działki 255 z drogi publicznej, na KX. Decyzją prezydium WRN w Krakowie z 02.02.1967 znak: USW IV-5/144/66 ww. działka drogowa została wyłączone z nieruchomości stanowiącej własność autorów uwagi (dz. nr ewid. 175/1 przed podziałem dz. nr ewid.175) dla celów budowy drogi dojazdowej do Domu pracy twórczej „Pod Szczytami” i stanowi drogę publiczną obsługującą posesje do niej przyległe, czego konsekwencją powinno być takie samo oznaczenie drogi w planie na całym jej przebiegu. Autor uwagi zwraca uwagę na fakt, iż jest to uzasadnione w sytuacji, gdy istniejąca droga publiczna i wyznaczona w planie nie posiadają niezbędnego miejsca do zawracania.

Uwagi nie uwzględniono. Ulica Za Cieszyńską zaliczona jest do kategorii dróg publicznych stosowną Uchwałą Rady Miasta, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających winna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra, w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości ulicy po przeprowadzeniu analizy obejmującej m.in. wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowe uwarunkowania ochrony środowiska, a w szczególności sposoby ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami i zanieczyszczeniem powietrza. Dlatego też mając na uwadze trudne warunki terenowe wynikające z istniejącego zainwestowania i bezpośredniego sąsiedztwa kompleksów leśnych, ulicę Za Cieszyńską pozostawiono jako nienormatywną drogę publiczną, ustalając na rysunku planu linie rozgraniczające ww. ulicy zgodnie ze stanem faktycznym istniejącym w terenie. W związku z powyższym, w projekcie planu nie przewiduje się poszerzenia istniejącego pasa drogowego oraz poszerzenia jezdni i istniejących chodników. Ulica Za Cieszyńską stanowi drogę publiczną do

granicy terenu oznaczonego symbolem KX, który zgodnie z ustaleniami planu stanowi ciąg pieszo – jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, od 5,5 do 10 metrów. Realizacja na zakończeniu drogi wymienionego w treści uwagi placu do nawracania nie jest możliwa bez zajęcia prywatnych działek i likwidacji istniejącego zainwestowania. Możliwe jest natomiast wykorzystanie ww. ciągu pieszo jezdny, oznaczonego symbolem KX jako terenu na którym samochody Straży Pożarnej lub Karetka Pogotowia będą mogły wykonać manewr zawracania. Możliwe jest również zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych utrzymywanie ww. drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KX, gdyż jest ona w większości własnością Skarbu Państwa w zarządzie Gminy Miasto Zakopane.

Przewodniczący Rady

Jerzy Zacharko