



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 20 kwietnia 2011 r.

Nr 206

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁA RADY GMINY:

1670 – Rady Miasta Zakopane z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRAŻYSKA – MAŁE ŻYWICZAŃSKIE"* 10949

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

1670

UCHWAŁA NR VII/89/2011 RADY MIASTA ZAKOPANE z dnia 31 marca 2011 r.

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego STRAŻYSKA – MAŁE ŻYWICZAŃSKIE"

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt.5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Zakopane:

1. po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – STRAŻYSKA – MAŁE ŻYWICZAŃSKIE 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. po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,
3. po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;

§ 1. uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – STRAŻYSKA – MAŁE ŻYWICZAŃSKIE, zwany dalej planem.

Rozdział 1 USTALENIA PODSTAWOWE

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. PLAN STRAŻYSKA – MAŁE ŻYWICZAŃSKIE obejmuje zlokalizowane w mieście Zakopane tereny o powierzchni 65,14 ha, tj.:

- 1) obszar ograniczony od zachodu i południa granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pod Reglami” od ul. Za Strugiem do Białego Potoku;
- 2) obszar ograniczony od wschodu ulicami Droga do Białego i Grunwaldzka do ulicy Tetmajera;
- 3) obszar położony na południe od ul. Tetmajera do ul. Małe Żywiczańskie i do granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Lipki do ulicy Za Strugiem;
- 4) oddzielny obszar położony u wlotu do Doliny Strążyńskiej ograniczony wokół miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pod Reglami” i granicą TPN.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - STRAŻYSKA – MAŁE ŻYWICZAŃSKIE, 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, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem usług handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usługi publiczne realizowane jako inwestycje celu publicznego,
 - c) usługi podstawowe związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców. Usługi podstawowe nie obejmują drobnej wytwórczości;
 - 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) apartamentach – należy przez to rozumieć zespół mieszkalny składający się co najmniej z jednej lub kilku sypialni, salonu, zaplecza kuchennego i łazienki, realizowanych w obiekcie usług hotelarskich;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji (obejmujący jedną, kilka działek ewidencyjnych lub ich część), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który zajmuje nie mniej niż 55% jego powierzchni, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu
 - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – 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 nie może przekroczyć 45% powierzchni terenu inwestycji i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 10) przebudowie konserwatorskiej - należy rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie i lub nadbudowie budynków o cechach zabytkowych, w tym poprawie 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;
 - 11) odbudowie konserwatorskiej – należy rozumieć roboty budowlane polegające na odtworzeniu formy architektonicznej budynku o cechach zabytkowych, nie nadającego się do remontu ze względu udokumentowany na stan techniczny, uwzględniające nawiązanie do pierwotnej bryły i gabarytów w zakresie uzgodnionym z WKZ;
 - 12) 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;
 - 13) 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
 - 14) wysokości budynku - należy przez to rozumieć liczoną w metrach wysokość od średniej wysokości terenu do głównej kalenicy dachu budynku, a średnim poziomie terenu - należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną pomiędzy najniższą i najwyższą rzędną istniejącego terenu, przylegającą bezpośrednio do budynku;
 - 15) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem, takich jak balkon i wykusz;
 - 16) otwarciach dachowych - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub lukarny, facjatki, „jaskółki”, „kapliczki”, otwarcia pulpitowe;
 - 17) 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;
 - 18) ciągach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej;
 - 19) dachu namiotowym - należy przez to rozumieć dach który ma co najmniej trzy trójkątne połacie, schodzące się w górnej części w jednym punkcie szczytowym i nie posiada kalenicy;

- 20) WKZ - należy przez to rozumieć Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 21) 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 cieków w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich;
- 22) 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.

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 ustale niach 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 Tatrzańskie go Parku Narodowego – Dz. U. 1955 Nr 4 poz.23 i Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1.04.2003 w sprawie Tatrzańskie go Parku Narodowego – Dz. U. Nr 65 poz. 599 z 2003.05.01) – fragment w południowej części planu;
 - 2) Obszarze specjalnej ochrony (OSO) o znaczeniu wspólnotowym (OZW) Tatry PLC 120001, zgodnie z Rozp. Ministra Środowiska z dnia 21. lipca 2004 r. (Dz. U. 2004 nr 229, poz. 2313) – fragment w południowej części planu, stanowiący TPN;
 - 3) Obszarze górniczym „Zakopane” dla złoża wód termalnych – wschodnia część obszaru opracowania;
 - 4) Obszarze górniczym „Szczepanów” dla złoża wód termalnych utworzonym Koncesją nr 4/2009 wydaną przez Ministra Środowiska dnia 4.03.2009 r. - zachodnia część obszaru opracowania;
 - 5) Obszarze Wysokiej Ochrony dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 441) - Zbiornik Zakopane (klasyfikacja wg A. Kleczkowskie go) – cały obszar opracowania.
2. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych oznaczone na rysunku planu symbolem KR, obejmujące obiekty o cechach zabytkowych pokazane na rysunku planu oraz obiekt: willa drewniana „Ornak”, 1900—1902 r. wraz z działką, ul. Grunwaldzka, wpisany do rejestru zabytków, decyzją WKZ z 31. 01. 1974 r., A-4120, A-133 (NS) pokazany na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia oraz zakazy i nakazy ustalone niniejszym planem w ustale niach szczegółowych dla wydzielonych terenów.
3. Dopuszcza się przebudowę konserwatorską lub odbudowę konserwatorską, obiektów o cechach zabytkowych, wymienionych poniżej i pokazanych na rysunku planu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu:
 - 1) willa drewniana, ok. 1935, ul. Bogdańskiego 3;
 - 2) willa drewniana „Osa”, ok. 1930, ul. Bogdańskiego 4;
 - 3) willa drewniana „Zawada”, 1935, ul. Bogdańskiego 6;
 - 4) budynek drewniany, ok. 1930, ul. Bogdańskiego 8;
 - 5) willa drewniana, ok. 1930, ul. Bogdańskiego 9;
 - 6) budynek drewniany, ok. 1920, ul. Bogdańskiego 10;
 - 7) budynek drewniany, ok. 1920, ul. Bogdańskiego 11;
 - 8) willa drewniana „Kokocytka”, ok. 1935, ul. Bogdańskiego 13;
 - 9) budynek drewniany, 2 ćw. XX w., ul. Bogdańskiego 15;
 - 10) willa drewniana „Casaloma”, ok. 1935, ul. Bogdańskiego 16;
 - 11) budynek drewniany, ul. Bogdańskiego 17;
 - 12) budynek drewniany, ul. Bogdańskiego 17a;
 - 13) budynek drewniany, 2. ćw. XX w., ul. Bogdańskiego 17 b;
 - 14) willa drewniana, ok. 1930, ul. Bogdańskiego 20;
 - 15) willa drewniana „Lili”, ok. 1930, Droga do Białe go 8;
 - 16) willa drewniana „Słowianka”, 1924, Droga do Białe go 10;
 - 17) willa murowana „Astoria”, ok. 1935, Droga do Białe go 12;
 - 18) willa murowana, ok. 1935, Droga do Białe go 14;
 - 19) willa drewniana Droga do Białe go 16;
 - 20) willa murowana „Irusia”, ok. 1930, Droga do Białe go 18a;
 - 21) pensjonat „Pan Tadeusz”, ok. 1930, Droga do Białe go 20;
 - 22) zagroda jednobudynkowa drewniana, ok. 1910, Droga do Daniela 1;
 - 23) budynek drewniany w zagrodzie, ok. 1910, Droga do Daniela 2;
 - 24) budynek drewniany, 1912, Droga do Daniela 3;
 - 25) budynek drewniany, ok. 1890, ok. 1910, Droga do Daniela 4;
 - 26) budynek drewniany, ok. 1925, Droga do Daniela 6;
 - 27) willa drewniana, ok. 1930, Droga do Daniela 12;
 - 28) willa drewniana, ok. 1920, Droga do Daniela 14;
 - 29) willa drewniana, ok. 1955, Droga do Daniela 14b;
 - 30) willa drewniana „Elżbieta”, 1928, Droga do Daniela 18;
 - 31) szafas drewniany obok willi „Elżbieta”, ok. 1900, Droga do Daniela;

- 32) willa drewniana, ok. 1935, Droga do Wantuli 1;
- 33) budynek drewniany, ok. 1920, Droga do Wantuli 3;
- 34) budynek drewniany, ok. 1910, Droga do Wantuli 5;
- 35) budynek drewniany, ok. 1910, Droga do Wantuli 6;
- 36) willa drewniana „Wantule”, 1927–31, Droga do Wantuli 7;
- 37) dom drewniany, 1909, Droga do Wantuli 9a;
- 38) budynek drewniany, ok. 1920, Droga do Wantuli 10;
- 39) d. pensjonat „Rusałka”, ok. 1930, ul. Kasprucie 58;
- 40) budynek mieszkalny drewniany, ok. 1955, ul. Małe Żywczańskie 2;
- 41) willa drewniana „Straszny Dwór”, ok. 1925, ul. Małe Żywczańskie 2a;
- 42) budynek mieszkalny drewniany, 1939, ul. Małe Żywczańskie 2c;
- 43) budynek mieszkalny, ok. 1910, ul. Małe Żywczańskie 4;
- 44) budynek mieszkalny, ok. 1910, ul. Małe Żywczańskie 10;
- 45) willa drewniana „Agatka”, ok. 1925, ul. Małe Żywczańskie 12;
- 46) willa drewniana, ok. 1930, ul. Małe Żywczańskie 12 b;
- 47) willa drewniana, ok. 1930, ul. Małe Żywczańskie 12 c;
- 48) willa drewniana „Baładówka”, ok. 1925, ul. Małe Żywczańskie 16;
- 49) willa drewniana, ok. 1930, ul. Małe Żywczańskie 22;
- 50) willa murowana „Milanówka”, 1936, ul. Małe Żywczańskie 23;
- 51) dom drewniany, ok. 1935, ul. Małe Żywczańskie 24 a;
- 52) willa murowana, ok. 1930, ul. Małe Żywczańskie 27;
- 53) willa drewniana, ok. 1925, ul. Małe Żywczańskie 29;
- 54) willa drewniana, 1936–37, ul. Małe Żywczańskie 32;
- 55) willa drewniana „Modesta”, 1935, ul. Regle 3;
- 56) willa drewniana, ok. 1925, ul. Regle 5;
- 57) willa drewniana, ok. 1955, ul. Regle 7;
- 58) willa drewniana, ok. 1920, ul. Regle 10;
- 59) willa drewniana „Kama”, ok. 1955, ul. Regle 11;
- 60) willa drewniana, ok. 1935, ul. Regle 16;
- 61) willa drewniana, ok. 1960, ul. Regle 17;
- 62) willa drewniana, ok. 1955, ul. Regle 18;
- 63) willa, ok. 1925, ul. Regle 21;
- 64) willa, ok. 1930, ul. Regle 27;
- 65) dom mieszkalny drewniany, 1900, ul. Strążyska 1b;
- 66) zagroda jednobudynkowa, ok. 1905, ul. Strążyska 1c;
- 67) zagroda jednobudynkowa drewniana, ok. 1910, ul. Strążyska 2;
- 68) dom mieszkalny drewniany, ok. 1905, ul. Strążyska 3;
- 69) willa drewniana, 1923, ul. Strążyska 3a;
- 70) zagroda wielobudynkowa, ok. 1890, ul. Strążyska 3b;
- 71) willa drewniana tynkowana, ok. 1910, ul. Strążyska 3e;
- 72) willa drewniana „Wojciechówka”, 1925, ul. Strążyska 4;
- 73) willa drewniana, ok. 1925, ul. Strążyska 4a;
- 74) budynek drewniany, ok. 1935, ul. Strążyska 5;
- 75) willa drewniana „Strążyska”, ok. 1905, ul. Strążyska 8;
- 76) willa drewniana, 1932-33, ul. Strążyska 8a;
- 77) willa, ok. 1930, ul. Strążyska 10;
- 78) willa drewniana, ok. 1920, ul. Strążyska 11;
- 79) willa drewniana „Olesia”, ok. 1925, ul. Strążyska 13;
- 80) budynek drewniany, ok. 1955, ul. Strążyska 14;
- 81) budynek drewniany, ok. 1920, ul. Strążyska 15;
- 82) willa „Pod Sosrębem”, ok. 1925, ul. Strążyska 17;
- 83) zagroda drewniana, ok. 1910, ul. Strążyska 19;
- 84) willa drewniana, ok. 1930, ul. Strążyska 20;
- 85) willa drewniana, ok. 1925, ul. Strążyska 23a;
- 86) willa drewniana „Mirów”, ul. Strążyska 24;
- 87) willa „Żabi Dwór”, ok. 1920, ul. Strążyska 26;
- 88) budynek drewniany, „Kosówka”, ok. 1930, ul. Strążyska 29;
- 89) pensjonat murowany „Irena”, ok. 1925, ul. Strążyska 30;
- 90) willa drewniana „Halszka”, ok. 1930, ul. Strążyska 31a -Nad potokiem;
- 91) willa drewniana „Halka”, ul. Strążyska -Nad potokiem;
- 92) willa „Jemiola”, drewniana, ok. 1925, ul. Strążyska 33;
- 93) restauracja „Roma”, drewniana, 1925, ul. Strążyska 39;
- 94) budynek gospodarczy drewniany, 1 poł XX w., ul. Strążyska 39;
- 95) willa drewniana „Jambur”, ok. 1930, ul. A. Struga 1;
- 96) willa „Chimera”, 1929, ul. A. Struga 3;
- 97) pensjonat murowany, ok. 1925, ul. A. Struga 5;
- 98) willa drewniana, ok. 1910, ul. A. Struga 6;
- 99) budynek mieszkalny drewniany, ok. 1920, ul. A. Struga 14;
- 100) willa drewniana „Darzenka”, ok. 1935, ul. Za Strugiem 26;
- 101) willa drewniana „Regina mundi” sióstr zmartwychwstanek, ok. 1925, ul. Za Strugiem 27;
- 102) willa drewniana, ok. 1920, ul. Za Strugiem 27;
- 103) willa drewniana, ok. 1935, ul. Za Strugiem 30;
- 104) budynek drewniany, ok. 1935, ul. Za Strugiem 32;
- 105) willa drewniana, ok. 1935, ul. Za Strugiem 32a;
- 106) willa drewniana, ok. 1935, ul. Za Strugiem 32b;
- 107) budynek drewniany, ok. 1937, ul. Za Strugiem 32 c;

- 108) willa drewniana, ok. 1925, ul. Za Strugiem 34;
 - 109) willa drewniana, ok. 1937, ul. Za Strugiem 36;
 - 110) willa drewniana, ok. 1937, ul. Za Strugiem 38.
4. 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.
 5. Obowiązek realizacji nowych budynków i rozbudowy istniejących przy uwzględnieniu:
 - 1) niewyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych;
 - 2) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 3) przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej oraz ich stref.
 6. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z elementów betonowych oraz szczelnych z płyt blaszanych.
 7. Na obszarze objętym ustaleniami planu w zakresie komunikacji wizualnej, obowiązuje:
 - 1) zakaz stosowania agresywnych w formie i kolorystyce szyldów i reklam na budynkach, ogrodzeniach, słupach oświetlenia ulicznego oraz wolnostojących elementów reklamowych (pylony, totemy, maszty), reklam świetlnych ledowych;
 - 2) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych w terenach dróg publicznych oraz 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;
 - 3) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych we wszystkich terenach nie przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami ZL, Lz, WS/ZI i RZ, za wyjątkiem tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej, tablic sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych, kulturalnych 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.
 8. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.
 9. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) MW i Uh - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) MN - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 3) 3.U i 4.U - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową;
 10. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych i jego prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.
 11. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
 12. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego wpływu na środowisko.
 13. Zakazy wymienione w pkt 11 i 12 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
 14. W wypadku wdrożenia procedury scalania działek w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, obowiązek przestrzegania zasad określonych w ustaleniach ust. 15 i ustaleń szczegółowych niniejszego planu dla wydzielonych terenów.
 15. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe:
 - 1) Dopuszcza się zmianę konfiguracji działek (scalenia i podziały) w dostosowaniu do ich przeznaczenia określonego w niniejszym planie i zasad podziału określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) Dla nowo wydzielanych działek obowiązują wielkości jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) 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;
 - 4) Dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. powiększeniem ich powierzchni, za-

pewnieniem dojazdów i dojść. 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.

16. W obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego Q1% 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 infrastruktury technicznej oraz realizację nowych. Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji ww. obiektów, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych.
 2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, w tym terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania położonych poza obszarem objętym planem, w liniach rozgraniczających dróg oraz w terenach zainwestowanych, w tym zieleni, chyba, że ustaleniami planu dla tych terenów wprowadzono zakaz ich lokalizacji.
 3. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic;
 - 2) Przy rozbudowie istniejącej sieci oraz budowie nowych sieci obowiązuje realizacja hydrantów przeciwpożarowych.
 4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - 1) Obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych 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, siecią kanalizacji sanitarnej, połączoną z istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic;
 - 2) Obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarnych 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, siecią kanalizacji sanitarnej, połączoną z istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej głównie w liniach rozgraniczających ulic;
 - 3) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i opadowej.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) Dopuszcza się przebudowę kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających;
 - 2) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez realizację nowych sieci połączonych z istniejącą siecią lub poprzez rowy odwadniające do cieków wodnych oraz do gruntu.
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 Rady Miasta;
 - 2) Obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych.
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 rozwiązań indywidualnych;
 - 2) Obowiązuje zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń.
9. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:
 - 1) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć poprzez stacje transformatorowe;
 - 2) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;
 - 3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych (kable ziemne i napowietrzne średniego i niskiego napięcia), w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
 - 4) Realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia we wszystkich terenach objętych planem preferowana w wykonaniu kablowym ziemnym. W uzasadnionych przypadkach (głównie w terenach na których występują linie napowietrzne) dopuszcza się budowę linii i stacji napowietrznych.
10. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:
 - 1) Obowiązuje 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 publicz-

- nych i dróg wewnętrznych oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach określonych przez stosownego zarządcę drogi;
 - 3) Dopuszcza się przy przebudowie i rozbudowie dróg oraz realizacji nowych, realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;
 - 4) Przy rozbudowie, przebudowie i realizacji nowych dróg, obowiązek zachowania ciągłości istniejących wód śródlądowych płynących (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu), w tym okresowych;
 - 5) 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) wraz ze strefami ekologicznymi, oznaczone symbolem **WS/ZI – pow. 2,11 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) Korekty rzeczywistego przebiegu potoków wynikają ze zmian wywołanych zwiększonymi przepływami wód;
 - 2) Zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem:
 - a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym mostów i kładek dla realizacji dróg, ciągów pieszych i szlaków rowerowych,
 - b) 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).
2. Tereny lasów oznaczone symbolem **ZL – pow. 8,90 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) Zakaz realizacji obiektów budowlanych;
 - 2) 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;
 - 3) Zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (potoki, okresowe cieki wodne, rowy melioracyjne) i prawidłowego ich utrzymania. Dopuszcza się techniczne umocnienia koryt cieków wodnych, w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.
3. Tereny zieleni, oznaczone symbolem **Lz – pow. 0,28 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) Zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

 1. Tereny rolne oznaczone symbolem **1.RZ– pow. 3,23 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska;
 - 2) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej;
 - 3) Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących pokazanych na rysunku planu budynków oraz rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej istniejących pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych, za wyjątkiem budynków położonych w terenach zalewowych oznaczonych symbolem ZZ, 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 powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m²,
 - b) zakaz przekraczania wysokości istniejących budynków, podlegających rozbudowie,
 - c) rozwiązania połączeń dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - d) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu: gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw sztucznych,
 - e) stosowanie kolorystyki pokrycia połączeń dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy,
 - f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych.
 2. Tereny rolne (położone w granicach TPN) oznaczone symbolem **2.RZ/ZN– pow. 0,02 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako droga dojazdowa do gruntów leśnych;
 - 2) Dopuszcza się wykorzystanie drogi (droga Pod Regłami) jako szlaku turystycznego, ciągu spacerowego (pieszy i rowerowy), trasy dla nar-

ciarstwa biegowego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4 USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH

§ 8. USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem: **MW – pow. 0,14 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1)Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2)Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zieleni urządzona, miejsca postojowe;
- 3)Zakaz lokalizacji usług oraz nowych budynków mieszkaniowych;
- 4)Zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 5)Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 6)Dopuszcza się na poziomie parteru przy wejściu do budynków lokalizację reklam i tablic informacyjnych przy czym powierzchnia jednej tablicy lub reklamy nie może być większa niż 0,5 m²;
- 7)Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 8)Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej i drogi wewnętrznej.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1.MN – pow. 0,59 ha, 2.MN – pow. 0,09 ha, 3.MN – pow. 0,07 ha, 4.MN – pow. 0,31 ha, 5.MN – pow. 2,03 ha, 6.MN – pow. 0,34 ha, 7.MN – pow. 0,39 ha, 8.MN – pow. 2,65 ha, 9.MN – pow. 0,74 ha, 10.MN – pow. 4,16 ha, 11.MN – pow. 0,16 ha, 12.MN – pow. 0,40 ha, 13.MN – pow. 1,35 ha, 14.MN – pow. 2,40 ha, 15.MN – pow. 5,42 ha, 16.MN – pow. 0,23 ha, 17.MN – pow. 0,97 ha, 19.MN – pow. 2,32 ha, 20.MN – pow. 6,33 ha, 21.MN – pow. 1,26 ha, 22.MN – pow. 0,09 ha, 23.MN – pow. 0,39 ha, 24.MN – pow. 1,27 ha, 25.MN – pow. 0,08 ha, 26.MN – pow. 1,43 ha, 27.MN – pow. 0,64 ha, 28.MN – pow. 0,27 ha, 29.MN – pow. 0,16 ha, 29a.MN – pow. 0,08 ha, 30.MN – pow. 0,15 ha, 31.MN – pow. 0,50 ha, 32.MN – pow. 0,43 ha, 33.MN – pow. 0,99 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyj-

nie działkach i na nowo wydzielonych działkach, o szerokości nie mniejszej niż 16 m. Dla nowo wydzielonych działek obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 600 m², przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.15, pkt 3 i 4,

- b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz w terenie oznaczonym symbolem 10.MN obejmującym działkę oznaczoną szrafom jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych,
 - 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, przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.15, pkt 3 i 4;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a)wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkaniowych jednorodzinnych usługi komercyjne, w tym gastronomia,
 - b)drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze,
 - c)zieleni urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury,
 - d)obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu inwestycji, a w terenach oznaczonych symbolami od 1.MN do 7.MN – 40%;
 - 4) Zachowania terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 30% powierzchni terenu inwestycji, a w terenach oznaczonych symbolami od 1.MN do 7.MN – 40%;
 - 5) Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymсы, obramienia okienne itp.), 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;
 - 6) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych, budynków usługowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących na następujących zasadach:
 - a) w terenach położonych w zasięgu obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonych symbolem ZZ, a obejmujących część terenów oznaczonych symbolem 24.MN i 15.MN obowiązują nakazy, za-

- kazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- b) realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych i domów wczasowych w zabudowie wolnostojącej lub zwartej w tym bliźniaczej. Dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działki,
 - c) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1500 m³ za wyjątkiem budynku realizowanego w terenie 7.MN oznaczonym pionowymi żółtymi szrafami, a budynku pensjonatowego, domu wczasowego i budynków realizujących usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych do 3000 m³,
 - d) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m, za wyjątkiem istniejących obiektów, w tym pensjonatów, budynków zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego, w których należy utrzymać istniejącą wysokość oraz budynków realizowanych w terenie 7.MN i 10.MN oznaczonych pionowymi szrafami,
 - e) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm za wyjątkiem budynku realizowanego w terenie 7.MN oznaczonym pionowymi żółtymi szrafami,
 - f) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych realizowanych jako dobudowane do budynków mieszkaniowych nie może przekroczyć wysokości 11 m, a budynków pensjonatowych, domów wczasowych oraz budynków realizujących usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych 13 metrów, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 10.MN obejmującym działkę oznaczoną szrafom gdzie dopuszcza się wysokość 16 metrów,
 - g) realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu,
 - h) realizacja dachów jako dwuspadowych za wyjątkiem budynków zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego oraz budynku realizowanego w terenie 7.MN oznaczonym pionowymi żółtymi szrafami, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyciótkami, dachów czteropłaciowych lub wielopłaciowych oraz w wypadku zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego dachów płaskich. W budynku realizowanym w terenie 7.MN oznaczonym pionowymi żółtymi szrafami dopuszcza się inne rozwiązania połaci dachowych w tym łukowe. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
 - i) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt h) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - j) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituwych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym 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. Ustalenia powyższe nie dotyczą budynku realizowanego w terenie 7.MN oznaczonym pionowymi żółtymi szrafami,
 - k) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw. Ustalenia powyższe nie dotyczą budynku realizowanego w terenie 7.MN oznaczonym pionowymi żółtymi szrafami,
 - l) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont. Ustalenia powyższe nie dotyczą budynku realizowanego w terenie 7.MN oznaczonym pionowymi żółtymi szrafami;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży oraz budynków dla lokalizacji warsztatów rzemieślniczych, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 7 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropłaciowych lub wielopłaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 45° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej

- i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwy pensjonatów, domów wczasowych i willi mogą być sytuowane:
 - bezpośrednio na elewacjach budynków wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m,
 - 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. W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Dodatkowa na każdej działce, na której realizowany będzie dom wczasowy, zabudowa pensjonatowa, wynajem pokoi, usługi komercyjne lub drobna wytwórczość, realizacja nie mniej niż 4 miejsca postojowe. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **18.MN – pow. 0,38 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach,
 - b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkaniowych jednorodzinnych usługi komercyjne, realizowane jako gastronomia,
 - b) drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze,
 - c) zieleni urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury,
 - d) obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji;
 - 4) Zachowania terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
- a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymсы, obramienia okienne itp.), 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;
- 6) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących na następujących zasadach:
- a) realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej. Dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działki,
 - b) kubatura nadziemna nowego budynku nie może przekroczyć 1500 m³,
 - c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m, za wyjątkiem istniejących obiektów,
 - d) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych realizowanych jako dobudowane do budynków mieszkaniowych nie może przekroczyć wysokości 11 m,
 - 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) 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,
 - h) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt h) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - i) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym 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) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw. Ustalenia powyższe nie dotyczą budynku realizowanego w terenie 7.MN oznaczonym pionowymi żółtymi szrafami,
- k) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży oraz budynków dla lokalizacji warsztatów rzemieślniczych, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do mieszkalnych. Wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 7 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 45° i kolorystyce pokrycia połaci dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwy willi mogą być sytuowane:
- bezpośrednio na elewacjach budynków wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m,
 - prostopadle lub równoległe 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. W przypadku usług wbudowanych obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Dodatkowa na każdej działce, na której realizowany będzie wynajem pokoi, usługi komercyjne lub drobna wytwórczość, realizacja nie mniej niż 4 miejsca postojowe. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.
4. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami **1.M/U – pow. 0,17 ha**, **2.M/U – pow. 0,15 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo oraz usługi;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne;
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% pow. terenu inwestycji;
 - 4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu inwestycji;
 - 5) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich,
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - 6) Realizacja nowego budynku mieszkalno - usługowego oraz rozbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowego budynku w zabudowie wolnostojącej lub zwartej w tym realizowanej w granicach działki,
 - b) wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości 18,0 metrów,
 - c) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 20° – 54° z dopuszczeniem stosowania płaskich stropodachów w tym pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych. Dopuszcza się otwarcia dachowe, z zakazem realizacji otworów pulpityowych których długość przekracza 2/3 długości całej połaci dachowej,
 - d) przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania jego wysokości,
 - e) przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt c) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań,
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków),
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;

- 7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m,
 - prostopadle lub równoległe do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach,
 - jako podświetlane kasetony,
 - szyldy mogą być sytuowane wyłącznie na elewacji budynku, w poziomie parteru, a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m²;
- 8) Dostęp do terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację podziemnego parkingu.
5. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami **3.M/U – pow. 0,13 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania w budynkach usługowych oraz usługi;
 - Przeznaczenie dopuszczalne – zieleni urzędzona, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne;
 - Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomiczne, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, kultury, oraz usługi hotelarskie. Zakaz realizacji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego;
 - Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% pow. terenu inwestycji;
 - Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu inwestycji;
 - Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich,
 - stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - Realizacja nowych budynków i rozbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
 - realizacja nowego budynku w zabudowie wolnostojącej,
 - wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości 15,0 metrów,
 - realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 20° – 54° z dopuszczeniem stosowania płaskich stropodachów w tym pełniących funkcję terenów biologicznie czynnych. Dopuszcza się otwarcia dachowe, z zakazem realizacji otwarć pulpitowych których długość przekracza 2/3 długości całej połaci dachowej,
 - przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania jego wysokości,
 - przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt c) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań,
 - dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków),
 - stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m,
 - prostopadle lub równoległe do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach,
 - jako podświetlane kasetony,
 - szyldy mogą być sytuowane wyłącznie na elewacji budynku, w poziomie parteru, a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m²;
- 9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację podziemnego parkingu.
- § 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH
1. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **1.Uh – pow. 0,17 ha, 2.Uh – pow. 0,13 ha, 3.Uh – pow. 0,14 ha, 4.Uh – pow. 0,11 ha, 5.Uh – pow. 0,54 ha, 6.Uh – pow. 0,18 ha, 7.Uh – pow. 0,19 ha, 8.Uh – pow. 0,15 ha, 9.Uh – pow. 0,12 ha, 10.Uh – pow. 0,13 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi hotelarskie;
 - Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleni urzędzona, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - Zakaz lokalizacji usług innych niż: usługi hotelarskie, w tym pensjonaty i ośrodki wypoczynkowe, gastronomii i usług związanych

- z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka) oraz odnową biologiczną, biura;
- 4) Zakaz lokalizacji nowych budynków usług hotelarskich. Zakaz nie dotyczy budynków podlegających odbudowie;
 - 5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) w terenach 4.Uh, 7.Uh, 10.Uh, 8.Uh - 60% pow. terenu,
 - b) w terenach 1.Uh, 2.Uh, 3.Uh, 6.Uh, 9.Uh - 40% pow. terenu,
 - c) w terenach 5.Uh - 30% pow. terenu inwestycji;
 - 6) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) w terenach 4.Uh, 7.Uh, 10.Uh, 8.Uh - 30% pow. terenu,
 - b) w terenach 1.Uh, 2.Uh, 3.Uh, 6.Uh, 9.Uh - 40% pow. terenu inwestycji,
 - c) w terenach 5.Uh - 50% pow. terenu inwestycji;
 - 7) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymсы, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - 8) Rozbudowa istniejących budynków, na następujących zasadach:
 - a) zakaz nadbudowy budynków, za wyjątkiem nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu. Przy nadbudowie budynków realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropłaciowych lub wielopłaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
 - b) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących, zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - c) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych oraz nowych budynków i rozbudowy istniejących zlokalizowanych w terenie 8.Uh) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitu wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym 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) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymсы, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
 - f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - 9) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
 - a) nazwa obiektu może być sytuowana:
 - bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonana z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m,
 - jako podświetlane kasetony;
 - b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku a ich powierzchnia nie może być większa niż 1,0 m²;
 - 10) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;
 - 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **1.U – pow. 0,10 ha, 2.U – pow. 0,10 ha, 5.U – pow. 0,13 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z gastronomią;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - 3) Zakaz lokalizacji nowych budynków usług komercyjnych oraz nadbudowy istniejących. Zakaz nie dotyczy budynków podlegających odbudowie;
 - 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu;
 - 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu;
 - 6) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:

- a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymсы, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Rozbudowa istniejących budynków, na następujących zasadach:
- a) przy rozbudowie budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących, zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - b) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połaci dachowej,
 - c) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymсы, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - d) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
 - e) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwa obiektu może być sytuowana;
 - bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonana z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m,
 - 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;
- 9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **3.U – pow. 0,10 ha**, **4.U – pow. 0,24 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z gastronomią oraz usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć w terenach oznaczonych symbolem 4.U, 50% pow. terenu, a w terenie 3.U, 60 % pow. terenu;
 - 4) Zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% w terenach oznaczonych symbolem 4.U, a w terenie 3.U, 20 % pow. terenu;
 - 5) Zakaz realizacji nowych budynków za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 3.U, w którym dopuszcza się realizację nowego budynku mieszkalnego z pokojami na wynajem, realizowanego jako dobudowany do istniejącego budynku karczmy;
 - 6) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymсы, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych,
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - 7) Rozbudowa istniejących budynków oraz w terenie oznaczonym symbolem 3.U dobudowa budynku do budynku istniejącego, na następujących zasadach:
 - a) przy rozbudowie budynków zakaz zwiększenia wysokości, zakaz nadbudowy budynków,
 - b) przy rozbudowie budynków a w terenie oznaczonym symbolem 3.U przy dobudowie budynku do budynku istniejącego, dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań,
 - c) dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu (tzn. szerokość czołowej ściany lukarny bez okapów), nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości całej połaci dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połaci dachowej,

- d) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
- e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont,
- f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwa obiektu może być sytuowana:
- bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonana z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m,
 - 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;
- 9) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
4. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **UT – pow. 0,39 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne – camping;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Zakaz lokalizacji nowych budynków usług komercyjnych oraz nadbudowy istniejących. Zakaz nie dotyczy budynków podlegających odbudowie oraz realizacji nowych, w wypadku likwidacji istniejących;
- 4) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
- a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
- 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) Realizacja nowych budynków campingu na następujących zasadach:
- a) realizacja nie więcej niż 15 domków campingowych w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² oraz jednego budynku socjalno -administracyjnego o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²,
- b) kubatura nadziemna jednego domku campingowego - do 250 m³, a budynku socjalno – administracyjnego – do 800 m³,
- c) wysokość domków campingowych nie może przekroczyć wysokości - 6 m, a budynku socjalno –administracyjnego - 9 metrów,
- d) realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu,
- e) realizacja dachów jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami lub dachów czteropołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych,
- f) zakaz przesuwania głównych połaci dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej; realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, przy czym 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) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (typu gzymsy, obramienia okienne itp.), 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;
- 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:
 - jako jedna wolnostojąca tablica zlokalizowana przy bramie wjazdowej na teren środka, a jej powierzchnia nie może być większa niż 1,0 m²;
- 7) Zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 35% powierzchni terenu;
- 8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;
- 9) Realizacja miejsc postojowych stosownie do potrzeb, nie mniej niż 15.

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny zabudowy sakralnej, oznaczone symbolem **1.UPr – pow. 0,12 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa związana z kultem religijnym;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zieleni urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - 3) Zakaz realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących, za wyjątkiem obiektów i urządzeń małej architektury;
 - 4) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - 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) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji;
 - 6) Uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 50%, w tym kompozycji zieleni urządzonej;
 - 7) Realizacja nie mniej niż 10 miejsc postojowych;
 - 8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej, poprzez istniejący ciąg komunikacyjny.
2. Tereny zabudowy sakralnej, oznaczone symbolem **2.UPr – pow. 0,08 ha, 3.UPr – pow. 0,09 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa związana z kultem religijnym i mieszkalnictwem;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zieleni

urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

- 3) Zakaz realizacji nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących, za wyjątkiem obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystycznego dla regionu detalu (gzymsy, obramienia okienne itp.), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków) oraz wyrobów kowalskich. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej,
 - 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) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji;
- 6) Uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 20%, w tym kompozycji zieleni urządzonej;
- 7) Realizacja nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
- 8) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej.

Rozdział 5

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

1. Tereny zamknięte, wyłączone z ustaleń planu, oznaczone symbolem **Tz – pow. 0,36 ha**.

Rozdział 6

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

§ 12. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG I PARKINGÓW

1. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, oznaczone symbolem **1.KDL – pow. 1,12 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, jednak nie mniejszej niż 12 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości 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.

2. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, oznaczone symbolem **2.KDL – pow. 0,66 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości 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.
3. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, oznaczone symbolem **3.KDL – pow. 0,48 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejszej niż 15 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1.KDD – pow. 0,47 ha**, **2.KDD – pow. 0,74 ha**, **5.KDD – pow. 0,08 ha**, **6.KDD – pow. 0,15 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:
 - 1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji drogi publicznej klasy dojazdowej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Tereny komunikacji – drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: **3.KDD – pow. 0,13 ha**, **4.KDD – pow. 0,49 ha**, **6a.KDD – pow. 0,29 ha**, **7.KDD – pow. 0,11 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:
 - 1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji dróg publicznych klasy dojazdowej o min. 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **1.KDW – pow. 0,09 ha**, **2.KDW – pow. 0,05 ha**, **3.KDW – pow. 0,09 ha**, **4.KDW – pow. 0,09 ha**, **5.KDW – pow. 0,10 ha**, **6.KDW – pow. 0,07 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:
 - 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 6 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) Obowiązek realizacji placu do zawracania na zakończeniu ulicy oznaczonej symbolem 4.KDW.
7. Tereny komunikacji oznaczone symbolem **1.KS–pow. 0,06 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – parkingi, place postojowe;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, dojścia i ciągi piesze;
 - 3) Zakaz realizacji budynków;
 - 4) Zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, za wyjątkiem znaków informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej;
 - 5) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogę publiczną.
8. Tereny komunikacji oznaczone symbolem **2.KS–pow. 0,04 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – parkingi, place postojowe;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, dojścia i ciągi piesze;
 - 3) Zakaz realizacji budynków;
 - 4) Zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, za wyjątkiem znaków informacyjnych;
 - 5) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogę publiczną.
9. Tereny komunikacji oznaczone symbolem **3.KS–pow. 0,10 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – parkingi, place postojowe;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, dojścia i ciągi piesze;
 - 3) Zakaz realizacji budynków;
 - 4) Zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, za wyjątkiem znaków informacyjnych;
 - 5) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogę wewnętrzną.
10. Tereny komunikacji oznaczone symbolem **4.KS–pow. 0,04 ha**. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – parkingi, place postojowe;

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urzędowa, dojścia i ciągi piesze;
- 3) Zakaz realizacji budynków;
- 4) Zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, za wyjątkiem znaków informacyjnych;
- 5) Wjazd i wyjazd z terenu parkingu na drogę publiczną.

Rozdział 7

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 13. Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania jednorazowych opłat w wysokości:

1. 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN, M/U, U i Uh.
2. 5% dla terenów pozostałych.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

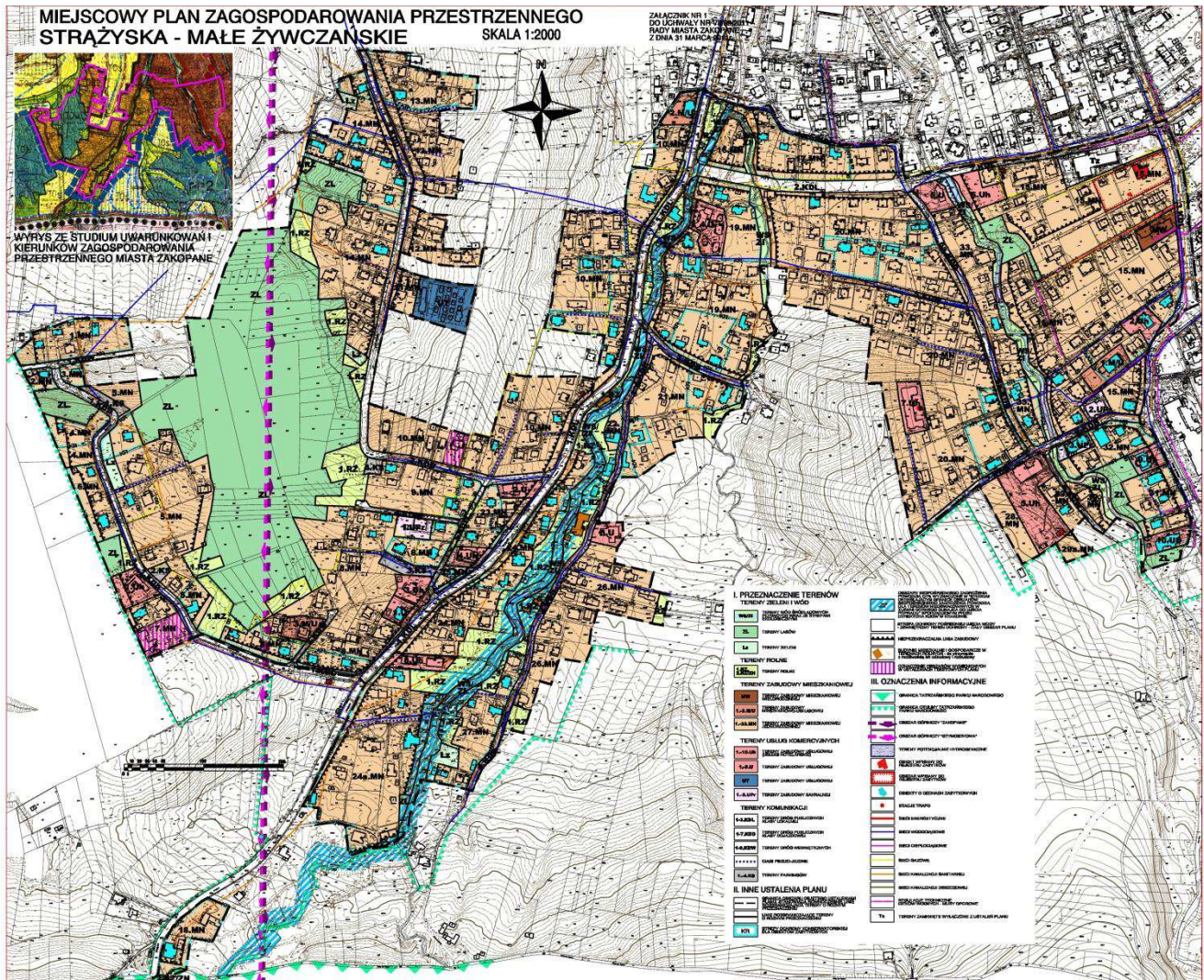
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 16. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zakopane.

Przewodniczący Rady
Jerzy Zacharko

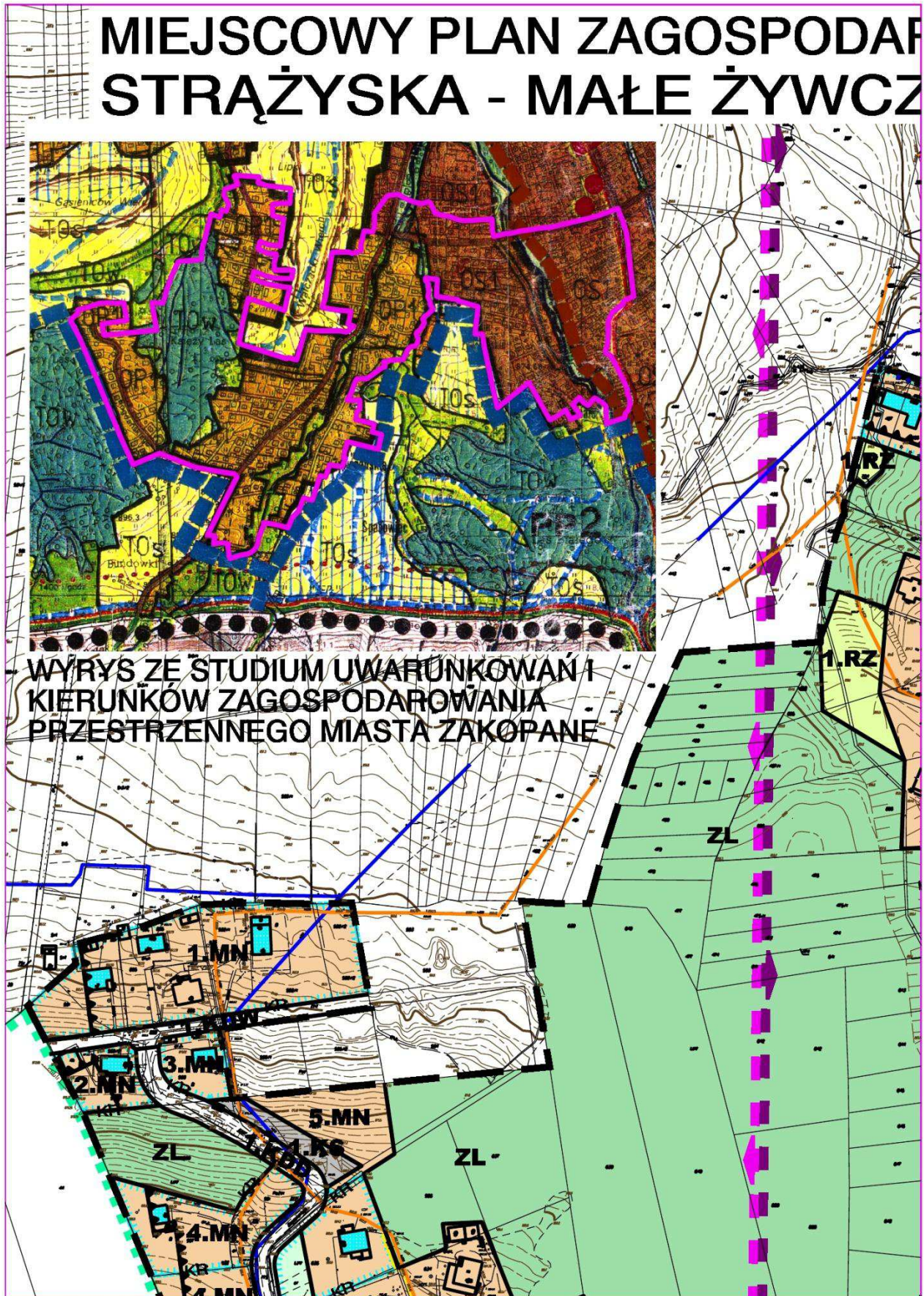
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VII/89/2011
Rady Miasta Zakopane
z dnia 31 marca 2011 r.

Rysunek planu

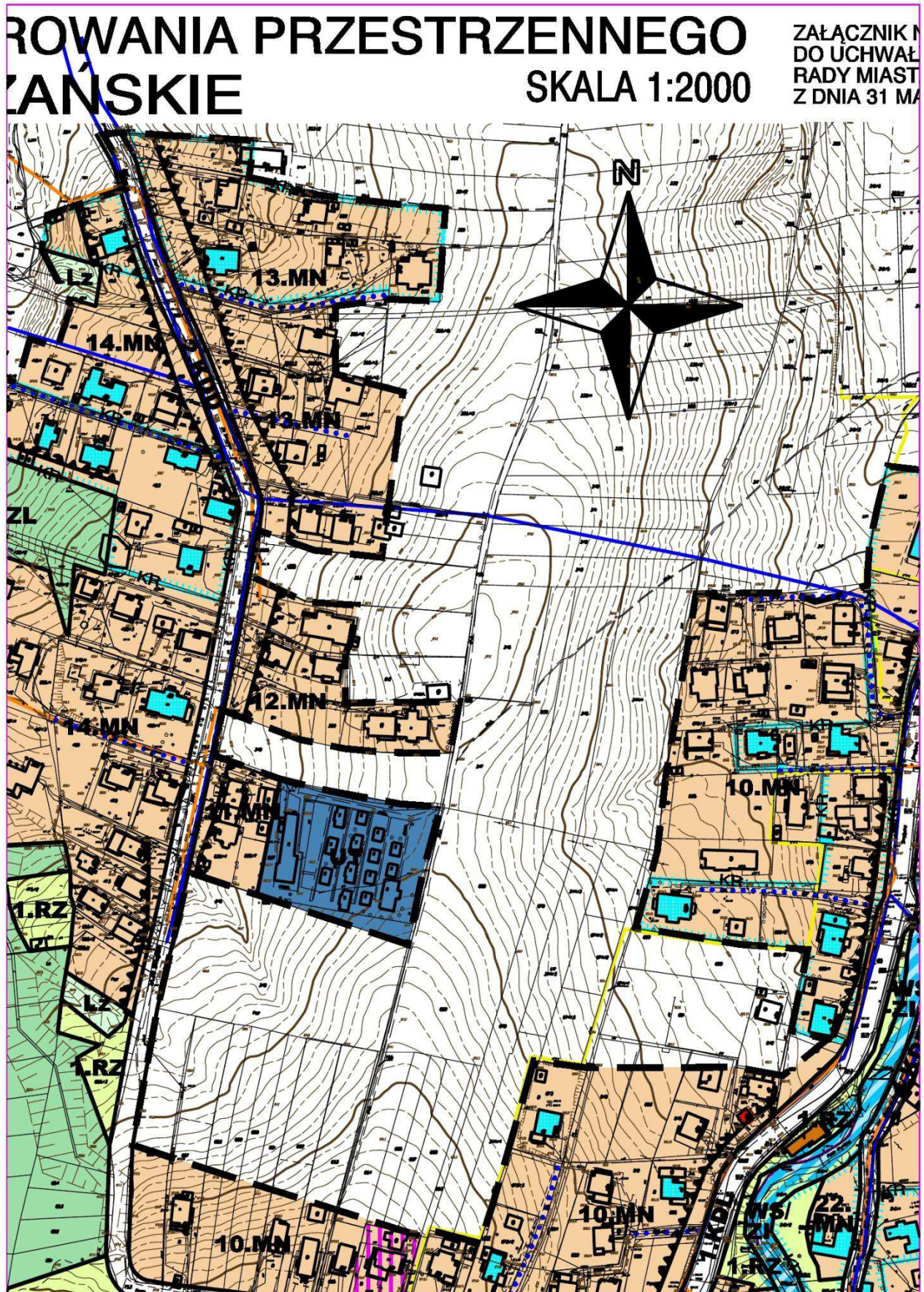


* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000.
Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.

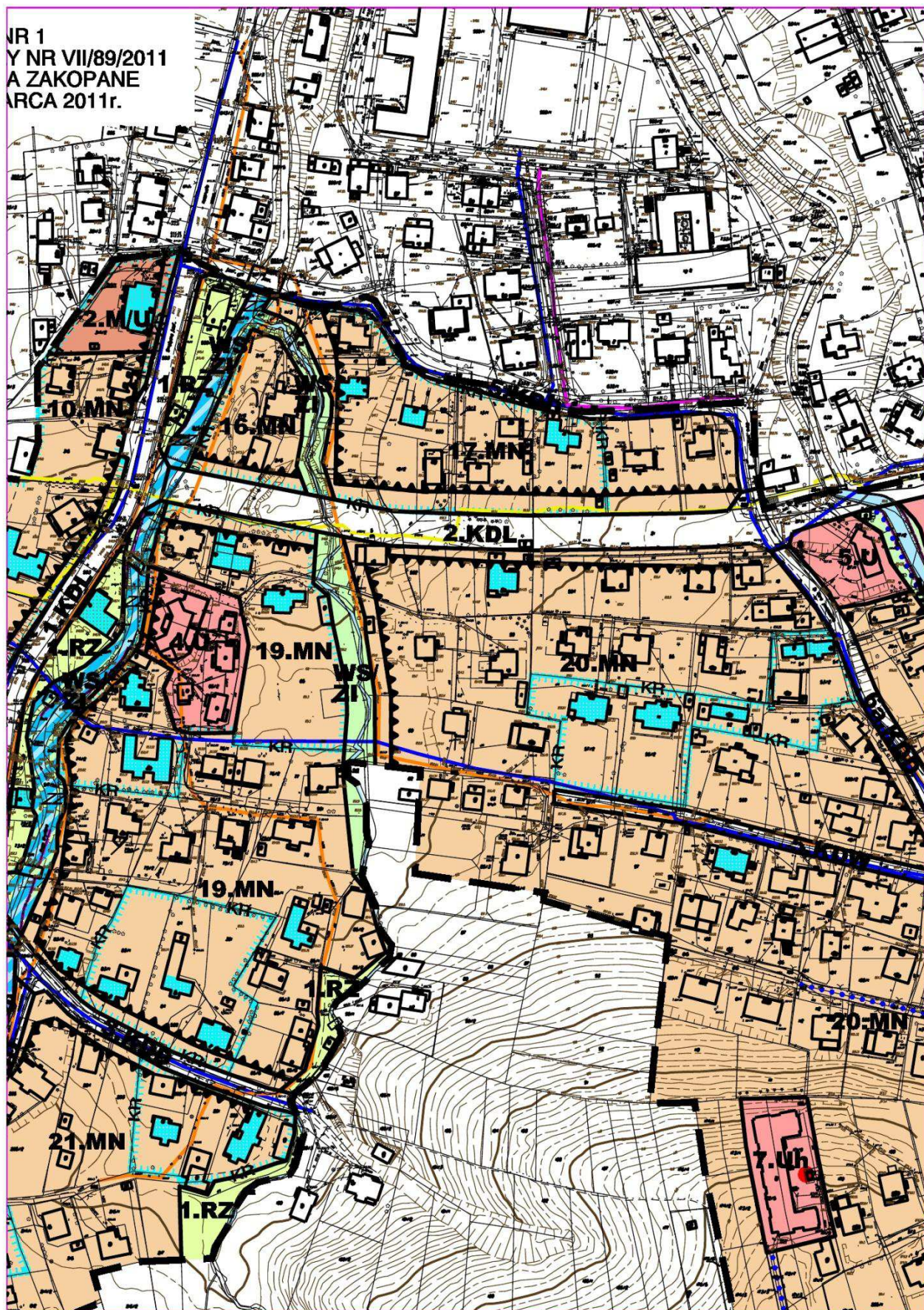
1.



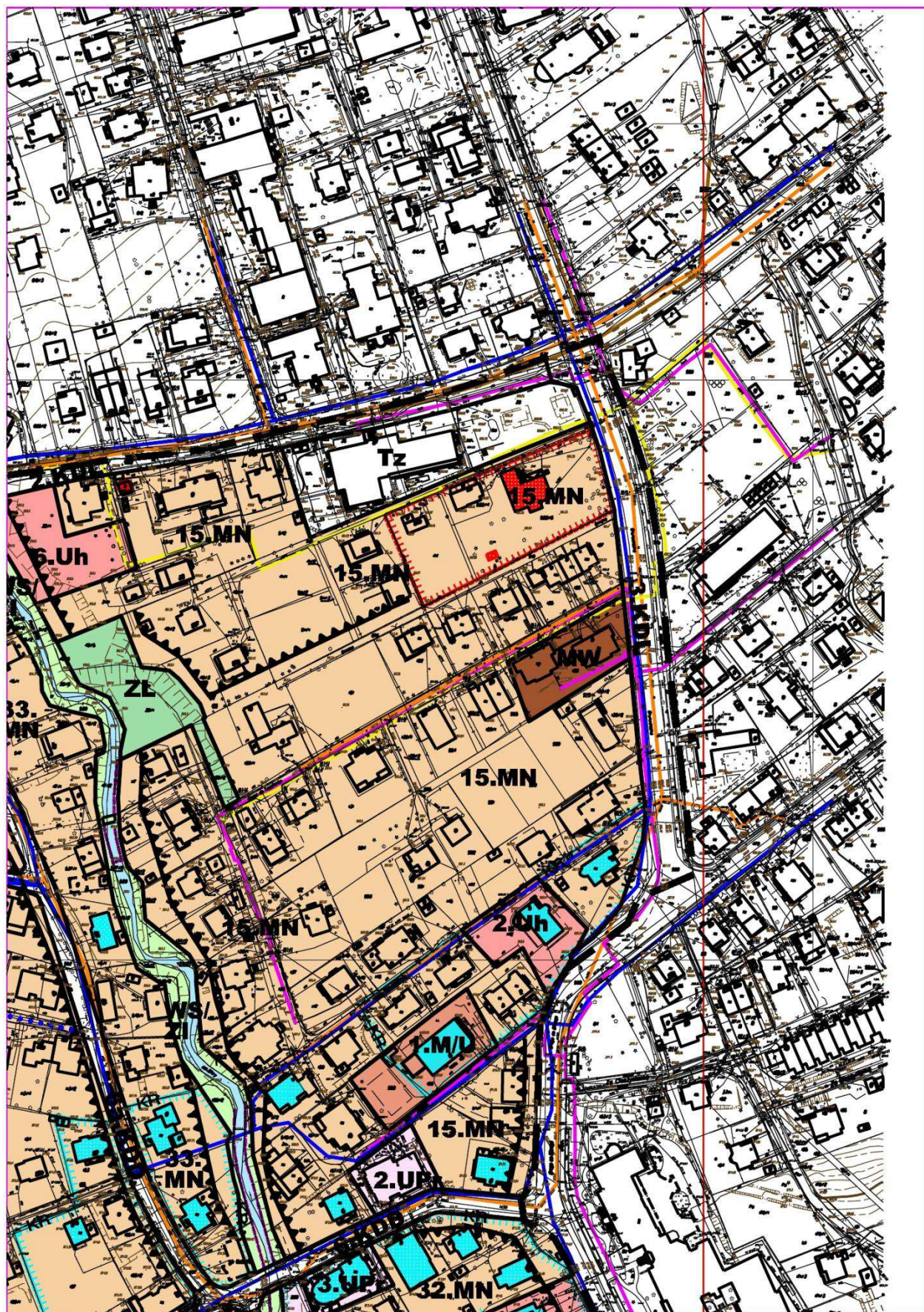
2.



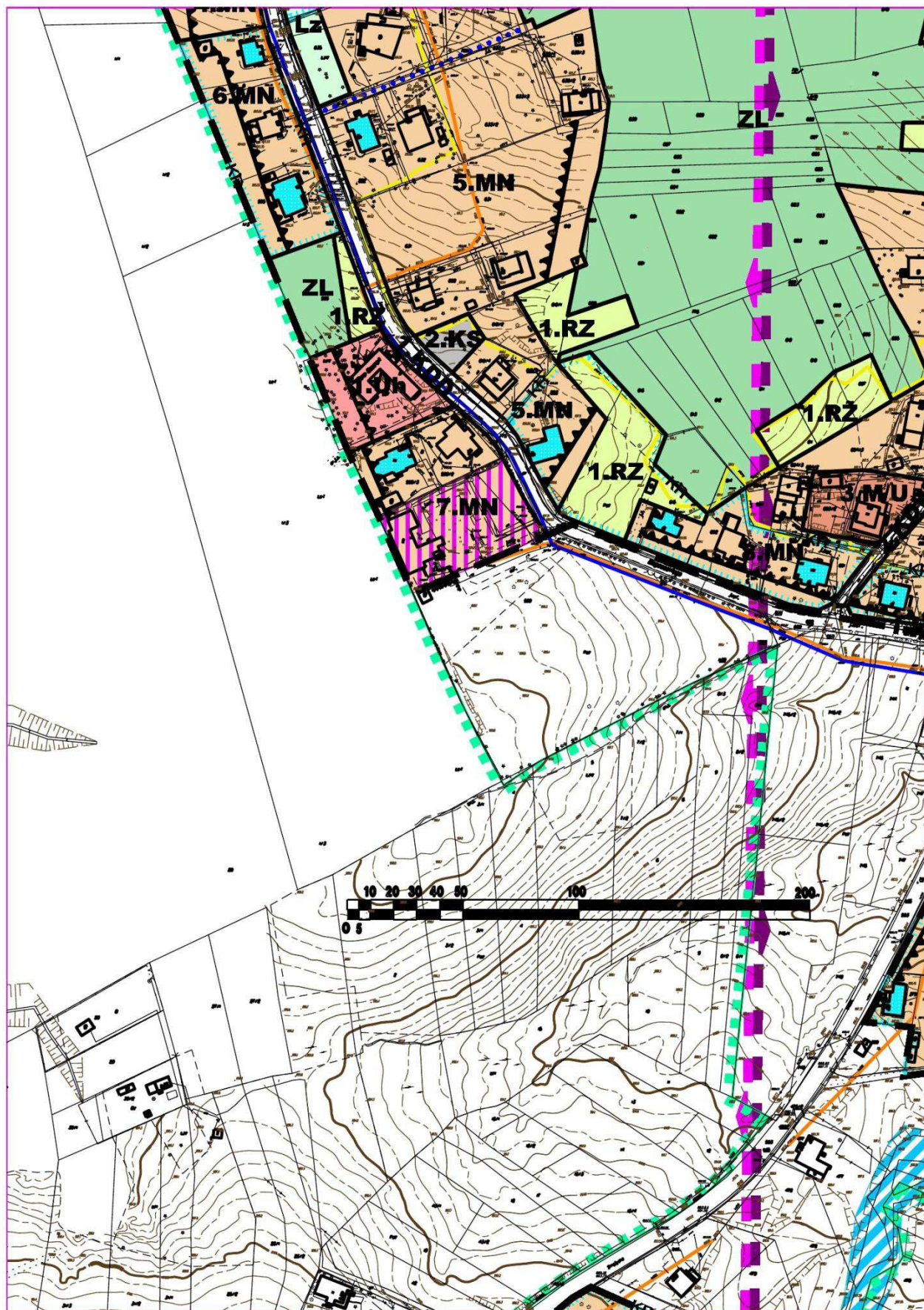
3.



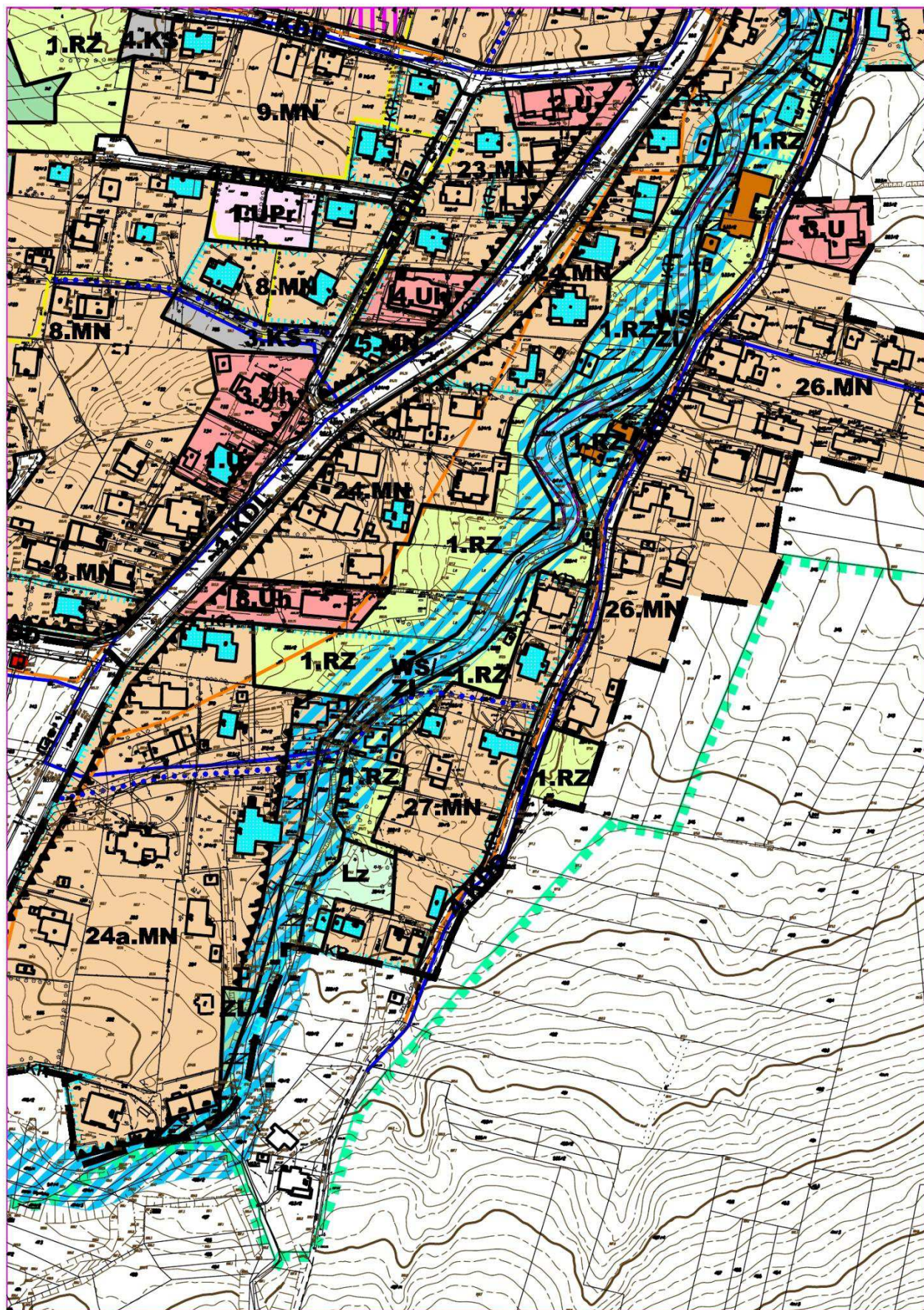
4.



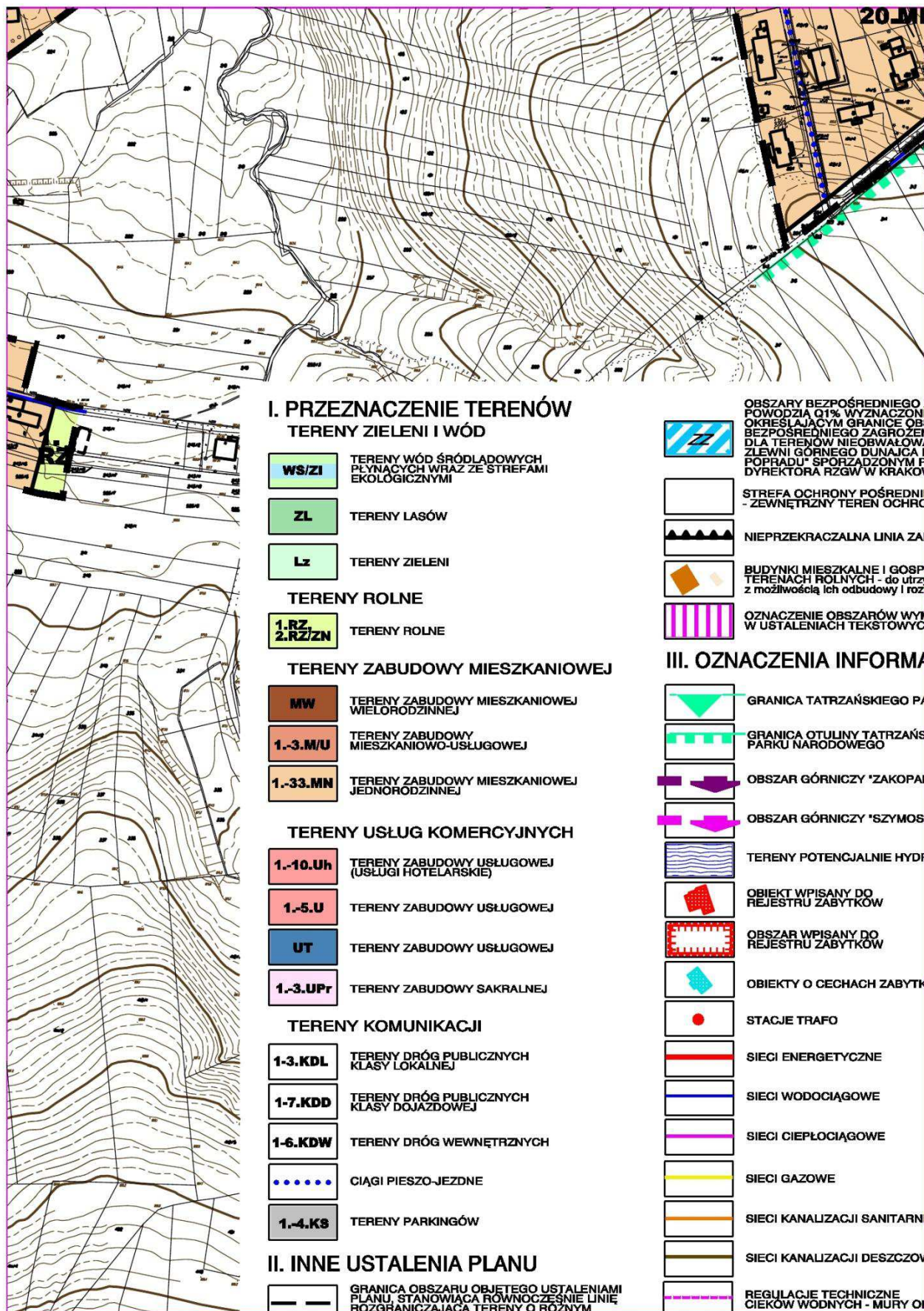
5.



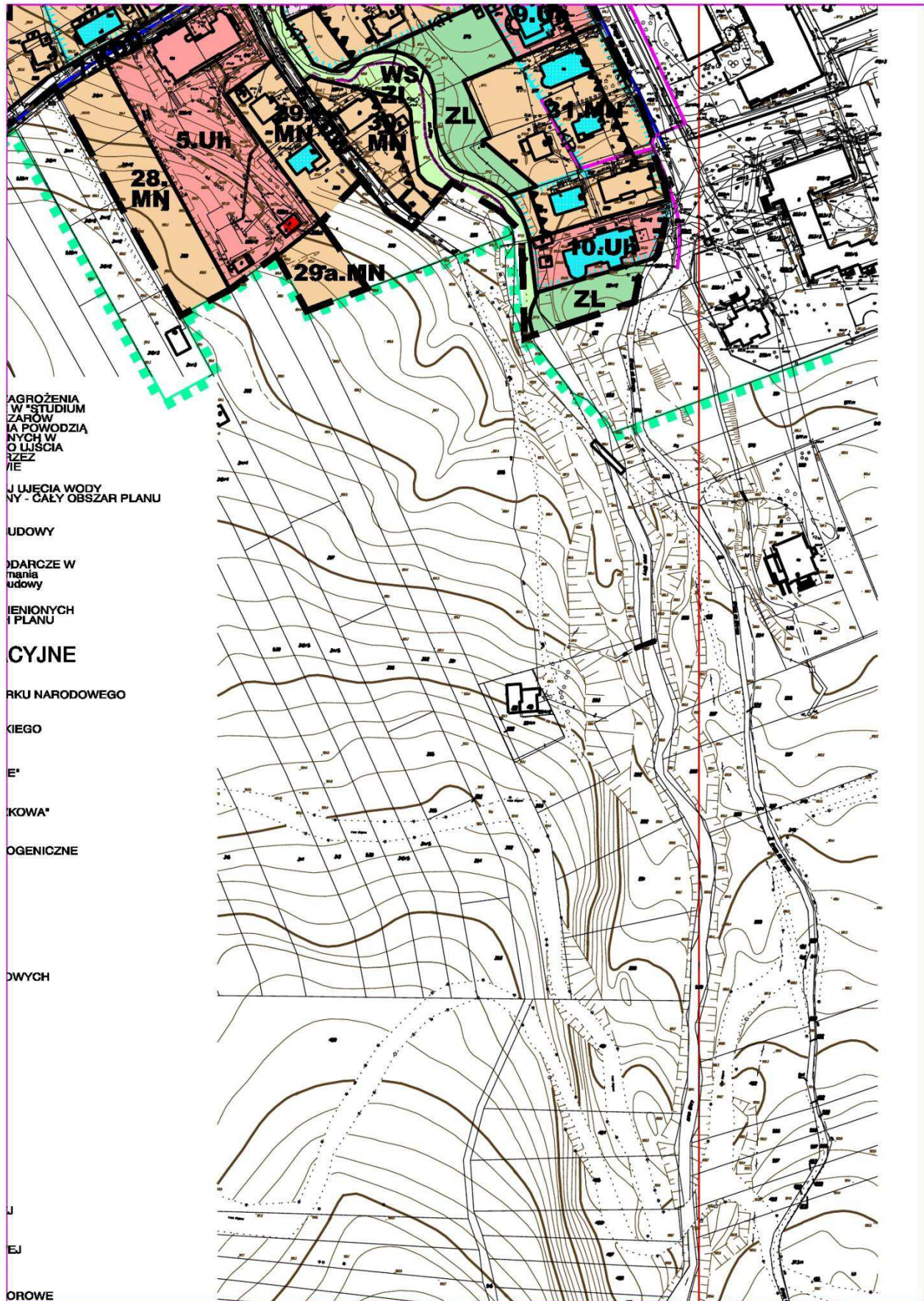
6.



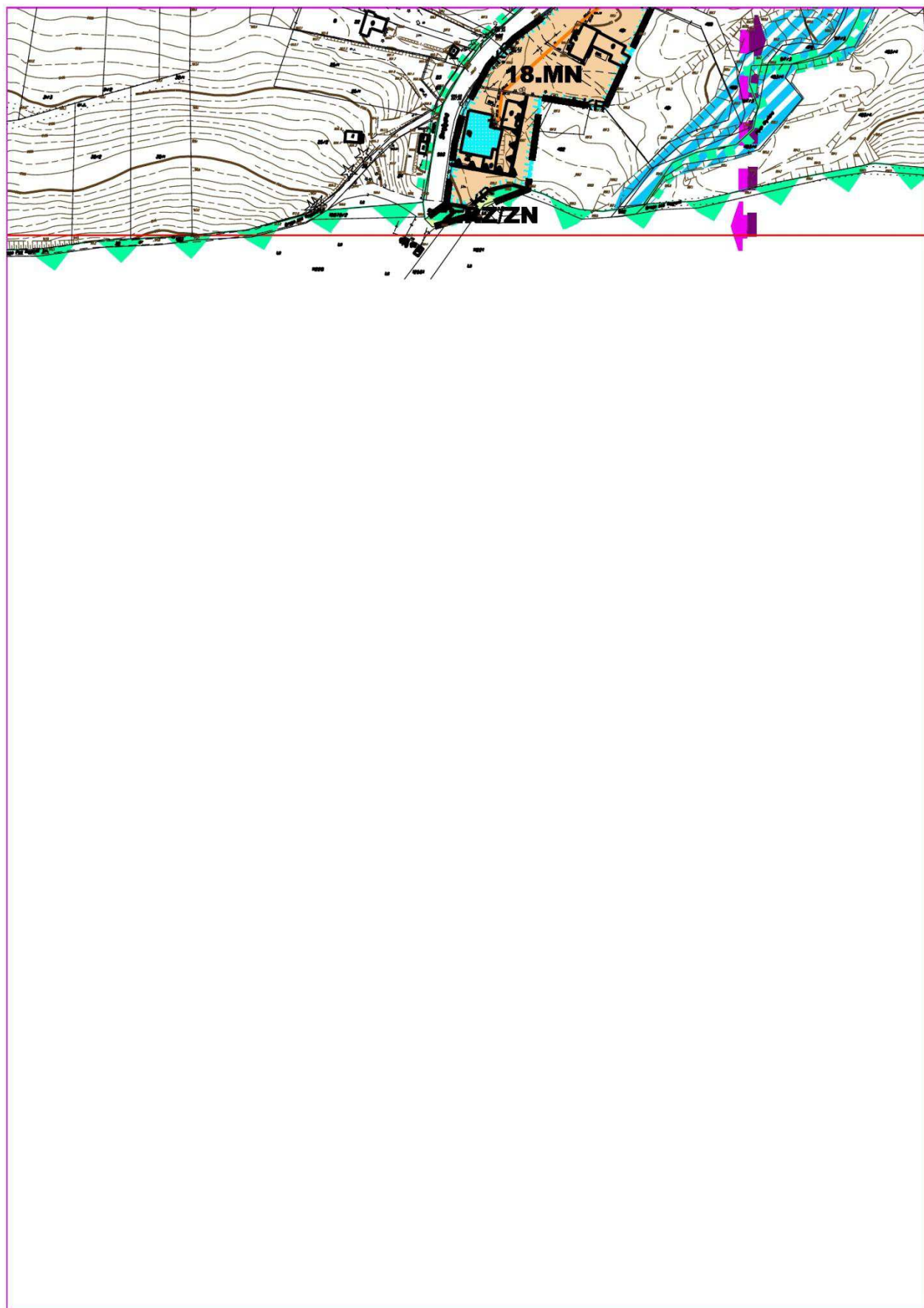
7.



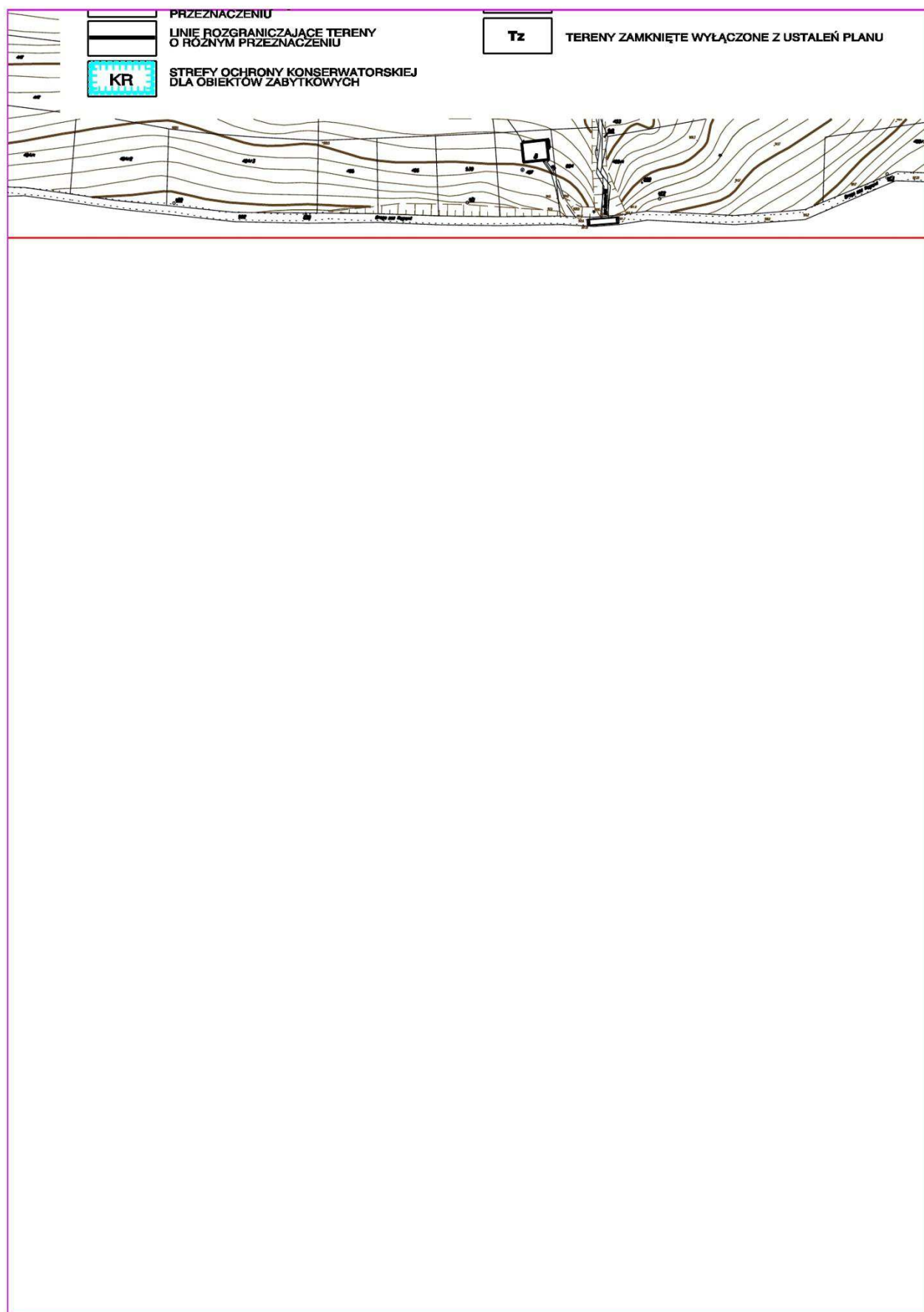
8.



9.



10.



LEGENDA:

I. PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY ZIELENI I WÓD

W&Z TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
WYNIAGAJĄCYCH WRAZ ZE STREFAMI
EKOLOGICZNYMI

ZL TERENY LASÓW

Lz TERENY ZIELENI

TERENY ROLNE

1-32Zn TERENY ROLNE

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELODRODZINEJ

1-3.M/U TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

1-33.MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNODRODZINEJ

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH

1-10.Uh TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
(USŁUGI HOTELOWE)

1-3.U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UT TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

1-3.UPy TERENY ZABUDOWY SAKRALNEJ

TERENY KOMUNIKACJI

1-3.KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KLASY LOKALNEJ

1-7.KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KLASY DOLAJDOWEJ

1-6.KDW TERENY DRÓG WĘWNETRZNYCH

..... CIĄGI PIEŠZO-IEZDNE

1-4.KB TERENY PARKINGÓW

II. INNE USTALENIA PLANU

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI
PLANU, STAJĄCA SIĘ RÓWNOCZEŚNIE LINIĄ
ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

KR STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
DLA OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

ZZ OBSZARY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA
POWODZIĄ Q1% WYZNACZONE W "STUDIUM
OKREŚLAJĄCYM GRANICE OBSZARÓW
BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
DLA TERENÓW NIEOSWALOWANYCH W
ZLEWNI GÓRNEGO DUNAJCA DO UŚCIA
POPRADU" SPOŻYCIEM PRZEZ
DYREKTORA RZGW W KRAKOWIE

--- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ LAMEIA WODY
- ZEWNĘTRZNY TEREN OCHRONY - CAŁY OBSZAR PLANU

--- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

--- BUDYNKI MIESZKALNE I GOSPODARCZE W
TERENACH ROLNYCH - do utrzymania
z możliwością ich odbudowy i rozbudowy

--- OZNACZENIE OBSZARÓW WYMENIONYCH
W USTALENIACH TEKSTOWYCH PLANU

III. OZNACZENIA INFORMACYJNE

--- GRANICA TATRZAŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO

--- GRANICA OTULINY TATRZAŃSKIEGO
PARKU NARODOWEGO

--- OBSZAR GÓRNICZY "ZAKOPANE"

--- OBSZAR GÓRNICZY "SZYMOSZKOWA"

--- TERENY POTENCJALNIE HYDROGENICZNE

--- OBIEKT WPISANY DO
REJESTRU ZABYTKÓW

--- OBSZAR WPISANY DO
REJESTRU ZABYTKÓW

--- OBIEKTY O CECACH ZABYTKOWYCH

--- STACJE TRAFU

--- SIECI ENERGETYCZNE

--- SIECI WODOCIĄGOWE

--- SIECI CIEPŁOCIĄGOWE

--- SIECI GAZOWE

--- SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ

--- SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ

--- REGULACJE TECHNICZNE
GIEKÓW WODNYCH - MURY OPOROWE

Tz TERENY ZAMKNIĘTE WYŁĄCZONE Z USTALEŃ PLANU

Przewodniczący Rady
Jerzy Zacharko

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VII/89/2011
Rady Miasta Zakopane
z dnia 31 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zakopane o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie „Strażyska – Małe Żywczańskie”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

§ 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Do realizacji w latach 2011 – 2013 r. przewidziano przebudowę odcinka drogi publicznej lokalnej 2.KDL wraz z chodnikami i oświetleniem (przedłużenie ul. Tetmajera do ul. Strażyskiej).
2. W/w zadanie realizowane będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.
3. Realizacja w okresie 2011 – 2013 i latach następnym, pozostałych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i ujętych w planie, nie wymaga zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.
4. Wydatki na ww. zadanie będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł, w przybliżonej wysokości 3.016.000,00 zł, w tym:
 - 1) 2.290.000,00 zł przygotowanie inwestycji w latach 2011-2012, czyli:
 - a) 2.255.500,00 zł podział geodezyjny działek i wykup gruntów,
 - b) 34.500,00 zł dokumentacja projektowa,
 - 2) 726.000,00 zł realizacja drogi w roku 2013, czyli:
 - a) 535.800,00 zł budowa drogi,
 - b) 140.200,00 zł budowa chodników,
 - c) 57.500,00 zł budowa oświetlenia.
5. Prognozowaną wysokość kosztów określono bez uwzględnienia zmian wartości nakładów inwestycyjnych w czasie, na podstawie prognozy skutków

finansowych uchwalenia planu miejscowego „Strażyska – Małe Żywczańskie”, sporządzonej w styczniu 2010 r.

6. Poszczególne zadania będą realizowane siłami własnymi gminy z dopuszczeniem realizacji siłami zewnętrznymi. Wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Powyższe zadania finansowane będą ze środków krajowych i unijnych. Środki krajowe częściowo pochodzić będą ze środków własnych gminy i budżetu państwa, funduszy i dotacji celowych, pożyczek i kredytów, środków instytucji pozabudżetowych. Środki unijne pochodzić będą z funduszy strukturalnych.
2. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
3. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawie planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu w przyszłości budżetu gminy w tej części.

§ 3. Sposób realizacji i zasady finansowania w/w inwestycji winny być uwzględnione w Wieloletnim planie finansowym i Wieloletnim programie inwestycyjnym.

§ 4. Zmiany ustalonych w pkt. I i II, sposobów realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w planie „Strażyska – Małe Żywczańskie” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dokonane zgodnie z przepisami o finansach publicznych, nie wymagają zmiany niniejszego rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady
Jerzy Zacharko

Załącznik nr 3
do uchwały Nr VII/89/2011
Rady Miasta Zakopane
z dnia 31 marca 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA W ZAKOPANEM,
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLENIONYCH
UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„STRAŻYSKA – MAŁE ŻYWICZAŃSKIE”**

**Uwaga: nr uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag
wniesionych do wyłożonego do wglądu publicznego
projektu miejscowego planu zagospodarowania prze-
strzennego „STRAŻYSKA – MAŁE ŻYWICZAŃSKIE”
w dniach od 4 czerwca 2010 r. do 6 lipca 2010 r.,
od 05.08.2010 r. do 03.09.2010 r. oraz od 20.09.2010 r.
do 21.10.2010 r.**

Rozdział 1
UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE PIERWSZEGO
WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU.

§ 1. Uwaga nr 1

1. dotyczy zmiany ustaleń planu w obszarze objętym drogą oznaczona symbolem 2.KDL poprzez podział ww. na trzy obszary:

- 1) teren zieleni urządzonej – rezerwa perspektywiczna na rozbudowę drogi (pas od wschodniej krawędzi ul. Strażyskiej do zachodniej granicy działki gminnej nr 563, obr.9);
- 2) teren komunikacji rezerwa w planie na rozbudowę drogi (pas od wschodniej krawędzi działki nr 563, obr. 9 do zachodniej granicy krawędzi ul. Małe Żywiczańskie);
- 3) teren komunikacji rezerwa w planie na rozbudowę drogi (pas od wschodniej krawędzi ul. Małe Żywiczańskie do zachodniego zakończenia ulicy Tetmajera).

2. Uwagi nie uwzględniono.

- 1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych w mieście, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strażyskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta, obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i dla poprawy funkcjonowania układu drogowego, konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

- 2) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej, wynika zarówno z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego, jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - "Zamoyskiego - Kościeliska" oraz OP1 - "Krzeptówki" jaką jest - utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych.
- 3) Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikającą z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.
- 4) Ponadto proponowane w treści uwagi zmiany planu, poza częścią drogi którą proponuje się do przeznaczenia pod zieleń, nie zmieniają proponowanego w planie przeznaczenia terenu. Wymienione bowiem w treści uwagi sformułowanie „rezerwa” nie zmienia faktu, iż teren przeznaczony jest pod komunikację. Niezgodne z obowiązującymi przepisami jest użyte w treści uwagi dla odcinka drogi proponowanego do przeznaczenia pod zieleń urządzonej sformułowanie zawierające informację – „rezerwa perspektywiczna na rozbudowę drogi”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustalenia planu jednoznacznie określają przeznaczenie terenu i nie jest możliwe przeznaczenie tego samego terenu pod dwie wzajemnie się wykluczające kategorie przeznaczenia.

§ 2. Uwaga nr 2

1. dotyczy zmiany granic obszaru objętego opracowaniem planu poprzez włączenie całych działek o nr ewid. 223/1/2, 585 w obr.9.
2. Uwaga jest bezzasadna, ponieważ granicę obszaru objętego opracowaniem planu ustala się w uchwale o przystąpieniu do jego opracowania. Nie jest więc

możliwa zmiana ww. granic na etapie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego.

§ 3. Uwaga nr 3

1. dotyczy nie przeznaczania działki o nr 481, obr. 9 pod zabudowę wielorodzinną.
2. Uwaga jest bezzasadna, ponieważ część działki 481, obr. 9 znajdująca się w granicy obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczonych symbolem 18.MN. Ponadto, w trakcie uzgodnień z TPN-em, wyodrębniono ww. teren o symbolu 18.MN, dla którego wprowadzone odrębne ustalenia.

§ 4. Uwaga nr 5

1. dotyczy nie przeznaczania działki o nr 481, obr. 9 pod zabudowę wielorodzinną, usługowo handlową, usługi komercyjne i inne pozostające w sprzeczności z interesami mieszkańców dzielnicy.
2. Uwaga jest bezzasadna, ponieważ część działki 481, obr. 9 znajdująca się w granicy obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczonych symbolem MN. Ponadto, w trakcie uzgodnień z TPN-em, wyodrębniono ww. teren o symbolu 18.MN, dla którego wprowadzone odrębne ustalenia.

§ 5. Uwaga nr 6

1. dotyczy sprzeciwu dla zaprojektowania w rejonie działki o nr 2/6 obr.9 drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 15 metrów. Wnosi się o zmniejszenie szerokości ww. drogi do szerokości wynoszącej 9-12 metrów.
2. Uwagi nie uwzględniono.

1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych w mieście, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strążyńskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i poprawy funkcjonowania układu drogowego, konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy L, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12 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. W związku z powyższym oraz z uwagi na warunki terenowe, w projekcie planu dla realizacji ww. drogi klasy lokalnej przeznaczono pas terenu o szerokości 15 metrów.

2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

3) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej wynika zarówno, z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - "Zamoyskiego - Kościeliska" oraz OP1 - "Krzeptówki" jaką jest - utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych.

4) Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.

§ 6. Uwaga nr 8

1. dotyczy:

- 1)wyłączenia działki o nr ewid. 65, obr.9 z ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2)wyłączenie budynku zlokalizowanego na działce nr ewid. 65, obr.9 z obiektów o cechach zabytkowych;
- 3)zmiany szerokości terenu oznaczonego w planie symbolem WS/ZI na działce o nr 65, obr.9;
- 4)zmiany ustaleń zawartych w § 6 ust. 2 pkt 1b w sposób następujący: "usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800m2 i szerokości nie mniejszej niż 16 metrów, przy uwzględnieniu ustaleń §4, ust 16, pkt 3 i 4”;

5) zmiany ustaleń zawartych w § 6 ust. 2 pkt 6 ci f w sposób następujący: "budynków realizujących usługi komercyjne, jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych".

2. Uwagi nie uwzględniono.

1) Wymieniona w treści uwagi działka nr 65, obr.9 w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane znajduje się częściowo w zasięgu: strefy terenów otwartych TOw - o wysokim poziomie reżimu ochrony oraz częściowo w obszarach OP1 - "Krzeptówki", których głównym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej. Na obszarze położonym w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, w którym w planie wyznaczono na ww. działce tereny wód śródlądowych płynących (potoki) wraz ze strefami ekologicznymi, oznaczone symbolem WS/ZI, uwzględnić należy:

- a) całkowite wykluczenie wykorzystywania terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
- b) ochronę przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiących lub mogących stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoje dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- c) dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku.

2) W obszarze OP1 - "Krzeptówki" ustala się w studium następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- a) utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
- b) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- c) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- d) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
- e) wprowadzanie - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy

pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:

- preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrze,
- stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
- kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

f) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

g) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,

3) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów na wymienionej we wniosku działce, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

4) Zaproponowane w treści uwagi korekty zapisów planu dla terenów oznaczonych symbolem MN i przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powodują, iż w terenach o ekstenywnych zabudowie mogą powstać budynki wielorodzinne, co sprzeczne jest z podstawowym przeznaczeniem terenu jak również z ustaleniami studium oraz istniejącym charakterem zabudowy na terenach sąsiednich. Z treści uzasadnienia wynika, iż autor uwagi zamierza realizować apartamenty na wynajem, ponieważ cytowany przez niego przepis ustawy prawo budowlane dotyczy wydzielania lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych. Polityka przestrzenna na ww. obszarach polegać winna zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium na „porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia zespołów zabudowy, głównie w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, usług podstawowych związanych z mieszkalnictwem, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleni, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Dlatego też w projekcie planu w terenach oznaczonych symbolem MN przeznaczeniem podstawowym jest: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe - budynki wolnostojące, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m.

5) Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się zgodnie z ww. ustawą, nieruchomości, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanym przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i lotniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych”, wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych, a także ich ekspozycji w krajobrazie. Wyznaczanie stref ochrony konserwatorskiej zgodne jest również z zapisami studium dla strefy OP1, w których jednym z głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego jest „ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień”.

6) Zaliczenie natomiast w projekcie planu budynku do obiektów o cechach zabytkowych nie skutkuje obowiązkowym wpisaniem go do ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest jego przebudowa, rozbudowa, nadbudowa a także rozbórka.

§ 7. Uwaga nr 10

1. dotyczy sprzeciwu dla lokalizacji projektowanej drogi oznaczonej symbolem 2.KDL.
2. Uwagi nie uwzględniono.

1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych w mieście, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strążyskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i poprawy funkcjonowania układu drogowego konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

- 2) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej wynika zarówno, z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego, jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - „Zamoyskiego - Kościeliska” oraz OP1 - „Krzeptówki” jaką jest - utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych.
- 3) Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.

§ 8. Uwaga nr 11

1. dotyczy:
 - 1) włączenia całej działki o nr 895/1 obr.8 do terenów budowlanych;
 - 2) zakwalifikowania działki nr 467/1 obr. 8 jako terenu budowlanego do linii cieku wodnego;
 - 3) sprzeciwu dla zakwalifikowania działek o nr 896, 476, 475/2, 474, 641 itd. obr.8 stanowiących las, do terenów budowlanych.
2. Uwaga w części dotyczącej działek o nr 476, 475/2, 474, 641 obr.8 jest bezzasadna
 - 1) żadna z ww. działek nie jest przeznaczona do zabudowy. Działki ww. zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, w której w planie wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ, oraz tereny lasów (zgodnie z obowiązującą klasyfikacją gruntów), oznaczone symbolem 1.ZL. W strefie TOw zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwzględnić należy:

- a) całkowite wykluczenie wykorzystywania terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
- b) ochronę przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiących lub mogących stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- c) dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku.

3. Wymieniona w treści uwagi działka nr 896 obr.8 oraz działki o nr 895/1 i 467/1 obr.8 w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane znajdują się częściowo w zasięgu: strefy terenów otwartych TOw - o wysokim poziomie reżimu ochrony oraz częściowo w obszarach OP1 - "Krzeptówki", których głównym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego jest utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej. Na obszarze położonym w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, w którym w planie wyznaczono na ww. działkach tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ, oraz tereny leśne oznaczone symbolem ZL, uwzględnić należy:

- 1) całkowite wykluczenie wykorzystywania terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
- 2) ochronę przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiących lub mogących stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- 3) dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku.

4. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

§ 9. Uwaga nr 12

1. dotyczy sprzeciwu dla zaprojektowania w rejonie działki o nr 2/6 obr.9 drogi oznaczonej symbolem 2.KDL.

2. Uwagi nie uwzględniono.

1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych w mieście, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strążyskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i poprawy funkcjonowania układu drogowego konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy L, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12 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. W związku z powyższym z uwagi na warunki terenowe w projekcie planu dla realizacji ww. drogi klasy lokalnej przeznaczono pas terenu o szerokości 15 metrów.

2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

3) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej wynika zarówno, z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - "Zamoyskiego - Kościeliska" oraz OP1 - "Krzeptówki" jaką jest - utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych.

4) Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne.

Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowym przeznaczeniu stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.

§ 10. Uwaga nr 13

1. dotyczy korekty błędu w nazwie ulicy z ul. Ornaka na Ornak.
2. Uwaga jest bezzasadna. Nazwa ulicy znajduje się na podkładzie mapowym pozyskanym z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Projekt planu miejscowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie może ingerować w treść mapy zasadniczej.

§ 11. Uwaga nr 14

1. dotyczy wyznaczenie drogi połączonej z ul. Do Tadzików przebiegającej skrajem działki 121, obr.9, przy granicy z działką 122, obr. 9, dalej w poprzek ul. Ornak do wewnętrznej drogi łączącej drogę Ornak z drogą wewnętrzną - nr działki 521, obr.9.
2. Nie uwzględniono proponowanego w treści uwagi rozwiązania komunikacyjnego, z uwagi na fakt, iż obszar ten obsługiwany jest istniejącymi dojazdami oraz ciągami pieszo - jezdny. Realizacja w tym terenie zupełnie nowej drogi publicznej rodzić będzie kolejne konflikty społeczne, a koszty jej realizacji związane głównie z wykupem gruntów będą bardzo duże.

§ 12. Uwaga nr 16

1. dotyczy braku w ustaleniach planu zasad przebudowy lub rozbudowy w obiektów o cechach zabytkowych. Równocześnie autor uwagi wnioskuje o zwiększenie dopuszczalnej kubatury budynków pensjonatowych z 2500m³ do 3500 m³ oraz wysokości budynków z uwagi na spadek terenu. Wątpliwości interpretacyjne budzi również jego zdaniem zapis dotyczący otwarć dachowych – jakie otwarcia są dopuszczalne.
2. Uwagę dotyczącą wyłączenia budynku z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniono, włączając ww. działki do terenów oznaczonych symbolem M/U - zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
3. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej zwiększenia kubatury budynków pensjonatowych
 - 1) z uwagi na niewielkie powierzchnie działek na obszarze objętym planem, oraz zaliczenie ww. obsza-

ru w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do strefy peryferyjnej rozwoju funkcji osiedleńczych. Zgodnie z przyjętymi w studium, kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszarów osiedleńczych oznaczonych symbolem OP1 ustala się m. in.:

- a) 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:
 - dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
 - preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - intensywność zabudowy netto, tj. stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),
 - b) preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrz a oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.
- 2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy, są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Obiekty o cechach zabytkowych zgodnie z ustaleniami planu mogą podlegać przebudowie konserwatorskiej lub odbudowie konserwatorskiej. Definicje natomiast przebudowy i odbudowy konserwatorskiej, zawierające zasady ww. umieszczono w § 3 „Objaśnienia użytych w ustaleniach planu określeń”. W ww. paragrafie znajduje się również objaśnienie pojęcia „otwarcie dachowe”.

§ 13. Uwaga nr 18

1. dotyczy sprzeciwu dla „zakazu budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej”, umieszczonego w terenach oznaczonych symbolem Lz, a obejmujących część działki o nr 390/1 oraz działki o nr 390/4, 392/5, 393/1 obr.9. Ponadto wnosi się o uwzględnienie w planie zaktualizowanej klasyfikacji gruntów na ww. działkach.
2. Uwagę uwzględniono częściowo, włączając ww. działki w części oznaczonej symbolem Lz do terenów oznaczonych symbolem 1.RZ.

- 1) W ww. terenach oznaczonych symbolem 1. RZ o przeznaczeniu rolnym zgodnie z ustaleniami projektu planu obowiązuje „Zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej”. Działki ww. położone w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Młyniska, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw. W strefie TOw zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwzględnić należy:
 - a) całkowite wykluczenie wykorzystywania terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
 - b) ochronę przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiących lub mogących stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
 - c) dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku.
 - 2) W związku z powyższym stwierdza się, iż zamieszczony w projekcie planu zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.
 - 3) Ponadto część z wymienionych w treści uwagi działek znajduje się w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego Q1% 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.
- § 14. Uwaga nr 19**
1. Uwaga w części dotyczącej całej działki o nr 349 obr. 9 oraz południowej części działek 348, 347 obr.9, obejmujących pas o szerokości ok. 105 metrów jest bezzasadna - działki znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem planu.
 2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone zostały północne fragmenty działek o nr 348, 347 obr.9 (pas o szerokości ok. 25 metrów), które w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w obszarze OP1 - "Krzęptówki". W ww. obszarze OP1 w studium ustala się w studium następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
 - 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów)
 - 5) wprowadzanie - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - a) preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrze,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - 6) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
 - 7) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
 3. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów na wymienionych we wniosku częściach działek o nr 348, 347 obr.9, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

§ 15. Uwaga nr 20

1. dotyczy korekty błędu w nazwie ulicy z ul. Ornaka na Ornak.
2. Uwaga dotycząca błędu w nazwie ulicy jest bezzasadna. Nazwa ulicy znajduje się na podkładzie mapowym pozyskanym z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Projekt planu miejscowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie może ingerować w treść mapy zasadniczej.

§ 16. Uwaga nr 21

1. dotyczy włączenia działek o nr 314/1/2 obr.8 do terenów zabudowy wielomieszkaniowej i usługowej (obsługa turystyki) oraz wyłączenie ww. działek ze strefy ochrony konserwatorskiej z uwagi na brak gminnej ewidencji zabytków. Ponadto wnosi się o wyjaśnienie powodów dla jakich ww. nieruchomości znalazła się na obszarze planu „Strążyska - Małe Żywczańskie”, a nie „Śródmieście – Zachód”.
2. Uwagę dotyczącą włączenia działek o nr 314/1/2 obr.8 do terenów zabudowy wielomieszkaniowej i usługowej (obsługa turystyki) uwzględniono włączając ww. działki do terenów oznaczonych symbolem M/U - zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
3. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wyłączenia ww. działek ze strefy ochrony konserwatorskiej.

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się natomiast zgodnie z ww. ustawą, nieruchomość, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych” wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji w krajobrazie. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - „Krzeptówki”, oraz OS1- „ Zamoyskiego – Kościeliska” w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowane działki, winna zmierzać m. in. do:

- a) ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych

i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,

- b) korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - c) eliminowania (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów)
 - d) wprowadzania - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrz, a
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy w obszarze OP1,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - e) odpowiedniego kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
- 2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.
4. Uwaga dotycząca granic planu, jest bezzasadna, ponieważ granicę obszaru objętego opracowaniem planu ustala się w uchwale o przystąpieniu do jego opracowania. Nie jest więc możliwa zmiana ww. granic na etapie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

§ 17. Uwaga nr 23

1. dotyczy:

- 1) sprzeciwu dla przedłużenia ulicy Władysława Tetmajera do ulicy Kasprusie;
- 2) sprzeciwu dla poszerzenia ulicy Małe Żywczańskie;
- 3) likwidacji schodków przy łączeniu się ulicy Tetmajera i Małego Żywczańskiego;
- 4) Ponadto autorzy uwagi mają zastrzeżenia co do formy powiadomienia mieszkańców o terminie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego – każdy winien być powiadomiony indywidualnie oraz braku kontaktu zespołu autorskiego z mieszkańcami w celu zebrania opinii oraz nieobecności radnych na dyskusji publicznej.

2. Uwagi dotyczącej sprzeciwu dla przedłużenia ulicy Władysława Tetmajera do ulicy Kasprusie nie uwzględniono.
- 1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych w mieście, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strążyskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta, obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i dla poprawy funkcjonowania układu drogowego, konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.
- 2) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej, wynika zarówno z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego, jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - "Zamoyskiego - Kościeliska" oraz OP1 - "Krzeptówki" jaką jest - utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.
3. Uwaga w części dotyczącej likwidacji schodków przyłączeniu się ulicy Tetmajera i Małego Żywcańskiego jest bezzasadna.
- 1) W projekcie planu przeznacza się teren dla lokalizacji komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak: jezdnia o szerokości 6 m, chodniki, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu. Wymienione w treści uwagi schody są fragmentem ciągu pieszego, a więc fragmentem terenu komunikacji. W projekcie planu teren ten też przeznaczony jest pod komunikację, nie ma również mowy o obowiązku likwidacji ww. schodków stanowiących fragment ciągu pieszego. Na etapie planu miejscowego nie można również jednoznacznie stwierdzić, iż ww. schody w związku z realizacją drogi, która będzie również w liniach rozgraniczających zawierać chodniki ulegną likwidacji, czy też pozostaną. Kwestie te rozstrzygnięte mogą być dopiero na etapie projektu techniczny drogi.
4. Uwagi dotyczące kwestii proceduralnych, tj. zastrzeżenia co do formy powiadomienia mieszkańców o terminie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, braku obecności radnych na dyskusji publicznej oraz braku kontaktu zespołu autorskiego z mieszkańcami w celu zebrania opinii, jako nie dotyczące ustaleń projektu planu uznać należy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za bezprzedmiotowe, ponieważ nie dotyczą one ustaleń projektu planu.
5. Uwagę uwzględniono częściowo, zmniejszając szerokość ulicy Małe Żywcańskie do 8 m w liniach rozgraniczających.

§ 18. Uwaga nr 24

1. dotyczy sprzeciwu właścicieli i współużytkowników działek o nr 2/6/3/5/8 obr. 9 dla przedłużenia ulicy Władysława Tetmajera do ulicy Kasprusie.
2. Uwagi nie uwzględniono.
- 1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych i lokalnych, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strążyskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta, obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i dla poprawy funkcjonowania układu drogowego, konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium

- 2) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej, wynika zarówno z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego, jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - "Zamoyskiego - Kościeliska" oraz OP1 - "Krzęptówki" jaką jest - utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych.
- 3) Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.
- 4) Ponadto działki o nr 2/3/8 obr. 9 położone są poza terenem kwestionowanej drogi lokalnej.

§ 19. Uwaga nr 26

1. dotyczy:

- 1) zbyt dużej palety barw elewacji i dachów;
 - 2) braku zapisu planu do tyżącego powołania plastyka miejskiego, który opiniowałby sprawę dot. informacji wizualnej;
 - 3) opracowania w trybie pilnym kompleksowego studium komunikacyjnego dla Zakopanego i okolic;
 - 4) braku wyszczególnionych i pokazanych na rysunku planu budynków stylowych i historycznych bądź nieściłości na mapie lub w tekście planu.
2. Uwagi dotyczącej zbyt dużej palety barw i elewacji i pokryć połaci dachowych nie uwzględniono. Zapisy dotyczące kolorystyki elewacji, jak również połaci dachowych były przedmiotem dyskusji na posiedzeniu miejskiej Komisji Architektury i Urbanistyki i uzyskały akceptację ww. Ograniczenie kolorystyki elewacji do odcieni kolorów jasnych, bieli i beżu, eliminują bo-

wiem np. możliwość realizacji budynków drewnianych. Ponadto zapisy takie mogą w przyszłości rodzić wiele wątpliwości interpretacyjnych, które utrudniać będą zarówno pracę organu wydającego pozwolenia na budowę jak również pracę projektantów. Zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej obowiązującymi również w konstruowaniu uchwały w sprawie planu miejscowego, uchwała ta jako akt prawny winna być pozbawiona zapisów niejasnych, mogących budzić trudności interpretacyjne.

3. Uwaga w części dotyczącej powołania plastyka miejskiego, który opiniowałby sprawę dot. informacji wizualnej, jest bezzasadna ponieważ nie dotyczy spraw regulowanych ustaleniami planu miejscowego.
4. Uwaga w części dotyczącej opracowania w trybie pilnym kompleksowego studium komunikacyjnego dla Zakopanego i okolic, jest bezzasadna, ponieważ nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego.
5. Uwaga w części dotyczącej braku wyszczególnionych i pokazanych na rysunku planu budynków stylowych i historycznych bądź nieściłości na mapie lub w tekście planu, jest bezzasadna, ponieważ budynek przy ul. Kasprusie 39 znajduje się na obszarze objętym planem „Śródmieście - Zachód”.

§ 20. Uwaga nr 27

1. dotyczy:

- 1) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 15.MN obejmującym m.in. działki o nr 120/1 i 121/1 obr. 9 zabudowy wielorodzinnej.
- 2) zwiększenia dopuszczalnej kubatury budynków pensjonatowych, wczasowych i realizujących usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z 2500m² do 10 000 m², względnie co najmniej do 5000m²;
- 3) zmiany wysokości usytuowania okapu z 5 na 10 metrów;
- 4) dopuszczenia realizacji więcej niż jednej kondygnacji nadziemnej;
- 5) dopuszczenia realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych co najmniej od 30 do 54 stopni.

2. Nie uwzględniono uwag dotyczących:

- 1) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 15.MN obejmującym m.in. działki o nr 120/1 i 121/1 obr. 9 zabudowy wielorodzinnej,
 - 2) zmiany wysokości usytuowania okapu z 5 na 10 metrów,
 - 3) dopuszczenia realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych co najmniej od 30 do 54 stopni,
3. Wymienione w treści uwagi działki o nr 120/1 i 121/1 obr. 9, które w projekcie planu przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w obszarze OP1 - "Krzęptówki". W ww. obszarze OP1 w studium ustala się w studium następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:
- 1) utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej

- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 5) wprowadzanie - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - a) preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrz,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - 6) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
 - 7) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
4. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów na wymienionych we wniosku działkach o nr 120/1 i 121/1 obr. 9, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej o bardzo dużej kubaturze i architekturze obcej tradycjom budowlanym regionu, w bliskim sąsiedztwie obiektu wpisanego do rejestru zabytków sprzeczne jest nie tylko z ustaleniami obowiązującego studium ale również z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art 15 ust. 2 mówi, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo za-sady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego.
5. Uwagę w części dotyczącej zwiększenie dopuszczalnej kubatury budynków pensjonatowych, wczasowych i realizujących usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jedno-

rodzinnych uwzględniono częściowo zwiększając ww. kubaturę z 2500m² na 3000m².

Rozdział 2

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

§ 1. Uwaga nr 4

1. dotyczy sprzeciwu wobec połączenia drogi dojazdowej Tetmajera, oznaczonej w planie symbolem 3.KDL z ulicą Małe Żywczańskie oznaczonej w planie symbolem 9.KDD.
2. Uwagi nie uwzględniono.
 - 1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych w mieście, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strążyskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i poprawy funkcjonowania układu drogowego, konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy L, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. W związku z powyższym oraz z uwagi na warunki terenowe, w projekcie planu dla realizacji ww. drogi klasy lokalnej przeznaczono pas terenu o szerokości 15 metrów. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.
 - 2) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej wynika zarówno, z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - "Zamoyskiego - Kościeliska" oraz OP1 - "Krzeptówki" jaką jest - utrzymanie

i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.

§ 2. Uwaga nr 8

1. dotyczy sprzeciwu wobec oznaczenia terenu działki 142 symbolem 34.MN, oraz przypisania znajdującego się na niej budynkowi cech zabytkowych.
2. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wykreślenia z projektu planu zapisu dotyczącego hotelu przy ul. Marusarzówny 3 „jako obiektu o charakterze zabytkowym”.
- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się zgodnie z ww. ustawą, nieruchomość, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i letnisko-wej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych” wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji w krajobrazie. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - „Krzepiówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowane działki, winna zmierzać m. in. do:

- a) utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
 - b) ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrony obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - c) korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - d) eliminowania (prowadząc do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów);
 - e) wprowadzania - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrze,
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - f) odpowiedniego kształtowania zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyekspozowania tych obiektów.
- 2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium
- 3) Ponadto zaliczenie części budynku przy ulicy Marusarzówny 3 do obiektów o cechach zabytkowych nie skutkuje obowiązkowym wpisaniem go do ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest jego przebudowa, rozbudowa, nadbudowa a także rozbiórka.

§ 3. Uwaga nr 9

1. dotyczy wykreślenia z tekstu projektu planu cech zabytkowych budynku przy ul. Marusarzówny 3.
2. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wykreślenia z projektu planu zapisu dotyczącego hotelu przy ul. Marusarzówny 3 „jako obiektu o charakterze zabytkowym”.

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się zgodnie z ww. ustawą, nieruchomości, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych” wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji w krajobrazie. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - „Krzepiówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowane działki, winna zmierzać m. in. do:
- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
 - ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrony obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - eliminowania (prowadząc do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów);
 - wprowadzania - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrz,
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - odpowiedniego kształtowania zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów.
- 2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

- 3) Ponadto zaliczenie części budynku przy ulicy Maruszówny 3 do obiektów o cechach zabytkowych nie skutkuje obowiązkiem wpisania go do ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest jego przebudowa, rozbudowa, nadbudowa a także rozbiórka.

§ 4. Uwaga nr 10

- dotyczy włączenia do terenów budowlanych działek 719 i 720 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). W roku 2004 autor uwagi uzyskał dla ww. działek prawomocną decyzję o warunkach zabudowy.
- Uwagi nie uwzględniono.
 - Działki nr 719 i 720 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, w której w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienione w treści uwagi działki, wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ. Polityka przestrzenna w strefie TOw - terenów otwartych o wysokim reżimie ochrony dotyczy: terenów leśnych, zadrzewień, w tym zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i w otoczeniu cieków wodnych, oraz wymagających szczególnej ochrony nieleśnych terenów otwartych, a w szczególności terenów bezpośredniego przedpoła Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz terenów podmokłych i lejów źródłiskowych i polega na ochronie wartości przyrodniczych, poprzez daleko idące ograniczenia możliwości użytkowania i zagospodarowania terenu.
 - W strefie TOw zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium ustala się m. in. następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:
 - całkowite wykluczenie wykorzystywania terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
 - ochronę przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiących lub mogących stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoje dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
 - dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku.
 - eliminowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, w miarę utraty przez nią wartości technicznych i użytkowych, z wyjąt-

kiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.

- e) 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)

3)W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

§ 5. Uwaga nr 11.

1. Autor uwagi wnosi o wydanie i przesłanie odpisów sporządzonej przez Stowarzyszenie Krupówki – Zakopiańska Starówka” opinii dotyczącej następujących budynków: hotelu przy ul. Marusarzówny 3 w Zakopanem oddanego do użytku w 1980 r., Hotelu Belvedere przy ul. Droga do Białego 3 oddanego do użytku w 1920 r. celem porównania walorów tych obiektów, a w szczególności obiektu przy ul. Marusarzówny omyłkowo zakwalifikowanego jako obiekt zabytkowy. W przypadku nie udostępnienia ww. opinii autor uwagi wnosi o wykreślenie z projektu planu zapisu dotyczącego hotelu przy ul. Marusarzówny 3 „jako obiektu o charakterze zabytkowym oznaczony symbolem 34.MN” jako oczywistej pomyłki. Zdaniem autora uwagi wykonawca projektu planu dokonując zamian w powyższym zakresie przekracza swoje uprawnienia i narusza przepis art. 231 k.k., działając na szkodę właściciela ww. obiektu.
 2. Uwaga w części dotyczącej „wydania i przesłania odpisów sporządzonej przez Stowarzyszenie Krupówki – Zakopiańska Starówka” opinii dotyczącej następujących budynków: hotelu przy ul. Marusarzówny 3 w Zakopanem oddanego do użytku w 1980 r., Hotelu Belvedere przy ul. Droga do Białego 3 oddanego do użytku w 1920 r. celem porównania walorów tych obiektów”, jest bezprzedmiotowa gdyż nie dotyczy ustaleń wyłożonego do wglądu publicznego projektu planu.
 3. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wykreślenie z projektu planu zapisu dotyczącego hotelu przy ul. Marusarzówny 3 „jako obiektu o charakterze zabytkowym”.
- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miej-

scowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się zgodnie z ww. ustawą, nieruchomości, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych”, wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji w krajobrazie. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzepiówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowane działki, winna zmierzać m. in. do:

- a) utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
 - b) ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrony obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - c) korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - d) eliminowania (prowadząc do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów);
 - e) wprowadzania - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrze,
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - f) odpowiedniego kształtowania zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów.
- 2)W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

3) Ponadto zaliczenie części budynku przy ulicy Marusarzówny 3 do obiektów o cechach zabytkowych nie skutkuje obowiązkowym wpisaniem go do ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest jego przebudowa, rozbudowa, nadbudowa a także rozbiórka.

§ 6. Uwaga nr 12

1. Autor uwagi wnosi o wydanie i przesłanie odpisu decyzji o zmianie sposobu użytkowania lokalu użyteczności publicznej – hotel przy ul. Marusarzówny na budynek mieszkalny jednorodzinny. W razie braku ww. decyzji autor uwagi wnosi o wykreślenie z projektu planu zapisu dotyczącego hotelu przy ul. Marusarzówny 3 jak „budynek mieszkalnego jednorodzinnego o charakterze zabytkowym oznaczony symbolem 34.MN”. Zdaniem autora uwagi wykonawca projektu planu dokonując zamian w powyższym zakresie przekracza swoje uprawnienia i narusza przepis art. 231 k.k.

2. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wykreślenia z projektu planu zapisu dotyczącego hotelu przy ul. Marusarzówny 3 „jako obiektu o charakterze zabytkowym”.

1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się zgodnie z ww. ustawą, nieruchomość, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych” wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji w krajobrazie. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - „Krzepiówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowane działki, winna zmierzać m. in. do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrony istnieją-

cych zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrony obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,

- korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - eliminowania (prowadząc do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów);
 - wprowadzania - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrza,
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - odpowiedniego kształtowania zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów.
- 2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.
- 3) Ponadto zaliczenie części budynku przy ulicy Marusarzówny 3 do obiektów o cechach zabytkowych nie skutkuje obowiązkowym wpisaniem go do ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest jego przebudowa, rozbudowa, nadbudowa a także rozbiórka.

§ 7. Uwaga nr 13.

- Autor uwagi wnosi o usunięcie oczywistej omyłki dotyczącej przekwalifikowania budynku przy ul. Marusarzówny 3, będącego obiektem hotelowym na obiekt o cechach zabytkowych oraz budynek jednorodzinny – 34.MN. Zgodnie ze stanem faktycznym na działce znajduje się obiekt hotelowo- usługowy, który w planie powinien być oznaczony symbolem Uh.
- Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wykreślenie z projektu planu zapisu dotyczącego hotelu przy ul. Marusarzówny 3 „jako obiektu o charakterze zabytkowym”.

- Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się zgodnie z ww. ustawą, nieruchomość, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych” wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji w krajobrazie. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - „Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowane działki, winna zmierzać m. in. do:

- a) utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
 - b) ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrony obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - c) korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - d) eliminowania (prowadząc do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów);
 - e) wprowadzania - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatru,
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - f) odpowiedniego kształtowania zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów.
- 2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie

może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

- 3) Ponadto zaliczenie części budynku przy ulicy Maruszówny 3 do obiektów o cechach zabytkowych nie skutkuje obowiązkiem wpisania go do ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest jego przebudowa, rozbudowa, nadbudowa a także rozbiórka.

§ 8. Uwaga nr 14

1. dotyczy dopuszczenia możliwości budowy budynków o funkcji mieszkalno-usługowej, mieszkalnej wielorodzinnej i mieszkalnej w zabudowie bliźniaczej na działkach nr 603/2, 604/4, obr 8. Ponadto, wnosi się o możliwość realizacji nowego obiektu w miejsce istniejących, z uwagi na brak możliwości przystosowania obecnego budynku do funkcji hotelowej.
 2. Uwagę uwzględniono częściowo włączając wnioskowane działki do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej i oznaczono symbolem 3.M/U. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla ww. terenu przeznaczeniem podstawowym terenu jest mieszkalnictwo realizowane jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkania w budynkach usługowych oraz usługi gastronomiczne, ochrony zdrowia i odnowy biologicznej, kultury, oraz usługi hotelarskie. Dopuszcza się w projekcie planu w ww. terenach przebudowę i odbudowę istniejących budynków oraz realizację nowych budynków i rozbudowę budynku istniejącego.
 3. Ustaleniami planu wprowadzono natomiast zakaz realizacji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, jako zabudowy sprzecznej z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane. Zgodnie z przyjętymi w studium, kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla strefy peryferyjnej rozwoju funkcji osiedleńczych obejmujących obszary osiedleńcze oznaczone symbolem OP1 ustala się m. in.:
- 1) 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:
 - a) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
 - b) preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - c) intensywność zabudowy netto, tj. stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być

większa niż 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych),

- 2) preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzta oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.
4. W związku z powyższym stwierdza się, iż nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w części dotyczącej dopuszczenia na wymienionej w treści uwagi działce budownictwa wielorodzinnego. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

§ 9. Uwaga nr 16

1. dotyczy przeznaczenia działki nr 142 pod usługi hotelarskie, oznaczone symbolem Uh, wykreślenia z tekstu projektu planu cech zabytkowych budynku przy ul. Marusarzówny 3 oraz wykreślenia z projektu planu drogi oznaczonej symbolem 9.KDD.
 2. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wykreślenie z projektu planu zapisu dotyczącego hotelu przy ul. Marusarzówny 3 „jako obiektu o charakterze zabytkowym”.
 - 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się zgodnie z ww. ustawą, nieruchomości, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych” wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji w krajobrazie. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - „Krzęptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowane działki, winna zmierzać m. in. do:
 - a) utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
 - b) ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz
- ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrony obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- c) korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - d) eliminowania (prowadząc do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów);
 - e) wprowadzania - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzta,
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - f) odpowiedniego kształtowania zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów.
- 2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.
- 3) Ponadto zaliczenie części budynku przy ulicy Marusarzówny 3 do obiektów o cechach zabytkowych nie skutkuje obowiązkowym wpisaniem go do ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest jego przebudowa, rozbudowa, nadbudowa a także rozbiórka.

§ 10. Uwaga nr 17

1. dotyczy usunięcia oczywistej omyłki dotyczącej przekwalifikowania budynku przy ul. Marusarzówny 3, będącego obiektem hotelowym na obiekt o cechach zabytkowych oraz budynek jednorodzinny – 34.MN. Zgodnie ze stanem faktycznym na działce znajduje się obiekt hotelowo- usługowy, który w planie powinien być oznaczony symbolem Uh.
2. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wykreślenie z projektu planu zapisu dotyczącego hotelu

przy ul. Marusarzówny 3 „jako obiektu o charakterze zabytkowym”.

- 1) Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się zgodnie z ww. ustawą, nieruchomości, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych” wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji w krajobrazie. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - „Krzepiówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowane działki, winna zmierzać m. in. do:
 - a) utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
 - b) ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrony obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - c) korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - d) eliminowania (prowadząc do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów);
 - e) wprowadzania - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrz,
 - stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - f) odpowiedniego kształtowania zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów.

2) W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

3) Ponadto zaliczenie części budynku przy ulicy Marusarzówny 3 do obiektów o cechach zabytkowych nie skutkuje obowiązkiem wpisania go do ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest jego przebudowa, rozbudowa, nadbudowa a także rozbiórka.

§ 11. Uwaga nr 18

1. dotyczy sprzeciwu dla włączenia części działek o nr 390/1 391/4, 392/5, 393/1 obr.9 do terenów rolnych oznaczonych 1.RZ. Wnosi się o włączenie ww. części działek do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 27.MN.

2. Uwagi nie uwzględniono.

1) Wymienione w treści uwagi działki i ich części zaliczone do terenów rolnych oznaczonych symbolem 1.RZ, położone są w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Młyniska i zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw. W strefie TOw zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwzględnić należy:

- a) całkowite wykluczenie wykorzystywania terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
- b) ochronę przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiących lub mogących stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- c) dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku.

2) W związku z powyższym stwierdza się, iż przeznaczenie rolne kwestionowanego w treści uwagi terenu oraz zamieszczony w projekcie planu zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 obo-

wiążące na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

- 3) Ponadto część z wymienionych w treści uwagi działek znajduje się w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczonych na podstawie zasięgu wezbrania powodziowego Q1% 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.

Rozdział 3

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE TRZECIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

§ 1. Uwaga nr 1

1. dotyczy włączenia działek o nr 617, 618 obr.9 do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Uwaga nie podlega rozpatrzeniu gdyż obejmuje teren który nie podlegał powtórному wyłożeniu do wglądu publicznego.
3. Ponadto wymienione w treści uwagi działki zaliczone do terenów rolnych oznaczonych symbolem 1.RZ, położone są w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Młyniska i zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw. W strefie TOw zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwzględnić należy:
 - 1) całkowite wykluczenie wykorzystywania terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
 - 2) ochronę przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiących lub mogących stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
 - 3) dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku.
4. W związku z powyższym stwierdza się, iż przeznaczenie rolne kwestionowanego w treści uwagi terenu oraz zamieszczony w projekcie planu zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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), usta-

lenia obowiązującego na obszarze gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

§ 2. Uwaga nr 2

1. dotyczy sprzeciwu dla poprowadzenia drogi oznaczonej symbolem 2.KDL w rejonie działki 2/6 obr.9.
2. Uwagi nie uwzględniono.
 - 1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych w mieście, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strążyskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta, obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i dla poprawy funkcjonowania układu drogowego, konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.
 - 2) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej, wynika zarówno z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego, jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - “Zamoyskiego - Kościeliska” oraz OP1 - “Krzeptówki” jaką jest - utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych.
 - 3) Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny

z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.

§ 3. Uwaga nr 4

1. dotyczy włączenia do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działek o nr 1, 617 i 618 obr. 9.
2. Uwaga nie podlega rozpatrzeniu gdyż obejmuje teren który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do wglądu publicznego.
3. Ponadto wymienione w treści uwagi działki zaliczone do terenów rolnych oznaczonych symbolem 1.RZ, położone są w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Młyniska i zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znajdując się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw. W strefie TOw zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwzględnić należy:
 - 1) całkowite wykluczenie wykorzystywania terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
 - 2) ochronę przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, terenów otwartych, w tym wszystkie tereny tej strefy stanowiących lub mogących stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
 - 3) dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku.
4. W związku z powyższym stwierdza się, iż przeznaczenie rolne kwestionowanego w treści uwagi terenu oraz zamieszczony w projekcie planu zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym związanych z produkcją rolną, obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

§ 4. Uwaga nr 5

1. dotyczy przedłużenia ulicy dojazdowej o symbolem 5.KDW o plac manewrowy na działce nr 605, obr. 9;
2. Uwaga nie podlega rozpatrzeniu gdyż obejmuje teren który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do wglądu publicznego.
3. Ponadto nie jest możliwa zgodnie z obowiązującymi przepisami lokalizacja placu do zawracania z wykorzystaniem jedynie działki o nr 609, obr.9. Działka o nr 609, obr.9 ma szerokość od 4 do 3 metrów w związku z czym plac manewrowy, którym kończyłaby się droga wewnętrzna oznaczona 5.KDW, musiałby zająć tereny sąsiednich działek na których zlokalizowane są budynki mieszkalne.

§ 5. Uwaga nr 6

1. dotyczy uwzględnienia na działce 679 obr. 9 szalasu mieszkalnego o powierzchni ok.110 m2 oraz wyznaczenie placów manewrowych na istniejących ślepych uliczkach tj ulicy Do Tadzików oraz Marusarzówny.
2. Uwaga dotycząca uwzględnienia na działce 679 obr. 9 szalasu mieszkalnego o powierzchni ok.110 m2 jest bezzasadna ponieważ zgodnie z ustaleniami dla terenów 34.MN w obrębie, których znajduje się wymieniona w treści uwagi działka, powierzchnia zabudowy wynosi 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji. Powierzchni działki o nr 679, obr 9 znajdująca się w terenach MN wynosi 821m2 a powierzchni istniejącej na działce zabudowy 142m2 co stanowi zaledwie 17,3%.
3. Uwaga dotycząca wyznaczenie placów manewrowych na istniejących ślepych uliczkach tj ulicy Do Tadzików oraz Marusarzówny jest bezzasadna ponieważ ww. ulice stanowią niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne przebiegające w większości po działkach stanowiących prywatną własność. Zgodnie z ustaleniami projektu planu poprzez ciągi komunikacyjne należy rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej. W związku z powyższym realizacja ww. ciągów jak również ich modernizacja i przebudowa odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym przepisami dotyczącymi ochrony pożarowej.

§ 6. Uwaga nr 7

1. dotyczy przywrócenia rolnego statusu działek o nr 349, 348, 347 obr.9 z uwagi na ochronę walorów krajobrazowo – przyrodniczych polany Spadowiec.
2. Uwaga w części dotyczącej całej działki o nr 349 obr. 9 oraz południowej części działek 348, 347 obr.9, obejmujących pas o szerokości ok. 105 metrów jest bezzasadna - działki znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem planu.
3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone zostały północne fragmenty działek o nr 348, 347 obr.9 (pas o szerokości ok.25 metrów), które w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w obszarze OP1 - “Krzepiótki”. W ww. obszarze OP1 w studium ustala się w studium następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
 - 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzenie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 5) wprowadzanie - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - a) preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatru,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - 6) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
 - 7) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
4. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów na wymienionych we wniosku częściach działek o nr 348, 347 obr.9, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

§ 7. Uwaga nr 8

1. dotyczy: ponownego rozpatrzenia uwag w częściach nieuwzględnionych z powodu błędnie zlokalizowanego położenia działek o nr 314/1/2 obr. 8 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zakopane.
2. Uwaga złożona w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego i zarejestrowana pod nr 16 dotyczyła włączenia działek o nr 314/1/2 obr. 8 na których zlokalizowany jest budynek mieszkalny pracowników FWP, przy ul. Kasprusie 58, do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co zgodne jest z obecną jego funkcją. Budynek w projekcie planu wg autora uwagi zaliczony jest do obiektów o cechach zabytkowych, dla których brak w ustaleniach planu zasad przebudowy lub rozbudowy. Równocześnie autor uwagi wnioskował o zwiększenie dopuszczalnej kubatury budynków pensjonatowych z 2500m3 do 3500 m3 oraz wysokości budynków z uwagi na spadek terenu. Wątpliwości interpretacyjne budzi również jego zdaniem zapis dotyczący otwarć dachowych – jakie otwarcia są dopuszczalne.
3. Nie uwzględniono ww. uwagi w części dotyczącej zwiększenia kubatury budynków pensjonatowych. Jak wskazuje się w treści uwagi złożonej w trakcie trzeciego wyłożenia projektu planu działki położone są obszarze OS1 „Zamoyskiego – Kościeliska”, a nie w obszarze OP1 „Krzeptówki”. Dlatego też, zgodnie z ustaleniami studium dla strefy OS1, uwzględniając uwagę działki o nr 314/1/2 obr. 8 włączono do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych symbolem 2.M/U, w których dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% pow. terenu inwestycji. Kwestionowana w treści uwagi kubatura budynków pensjonatowych dotyczy ustaleń planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które to tereny wyznaczono w projekcie planu w obszarze OP1 „Krzeptówki”. W związku z powyższym uwaga w części dotyczącej błędnej interpretacji ustaleń studium dla działek o nr 314/1/2 obr. 8 jest bezzasadna. Ponadto w ustaleniach projektu planu dla terenów 2.M/U nie ustala się progowej kubatury dla lokalizowanych w ww. terenie obiektów.
4. Uwaga złożona w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego i zarejestrowana pod nr 21 dotyczyła włączenia działek o nr 314/1/2 obr.8 do terenów zabudowy wielomieszkaniowej i usługowej (obsługa turystyki) oraz wyłączenie ww. działek ze strefy ochrony konserwatorskiej z uwagi na brak gminnej ewidencji zabytków. Ponadto wnosi się o wyjaśnienie powodów dla jakich ww. nieruchomości znalazła się na obszarze planu „Strążyska - Małe Żywczzańskie”, a nie „Śródmieście – Zachód”.
5. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wyłączenia ww. działek ze strefy ochrony konserwatorskiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Poprzez zabytek natomiast rozumie się natomiast zgodnie z ww. ustawą, nieruchomość, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Działka wymieniona w treści uwagi w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem oraz zabudową na działkach sąsiednich zaliczona została do „terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej o dużym stopniu nasycenia budynkami o cechach zabytkowych” wskazanych do

- objęcia strefą ochrony konserwatorskiej w planie miejscowym, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych a także ich ekspozycji w krajobrazie.
6. Ustalenia studium w zakresie ochrony walorów kulturowych i krajobrazowych są takie same dla obszaru OP1 - "Krzeptówki" oraz obszaru OS1 „Zamoyskiego – Kościeliska”. W obu ww. obszarach zgodnie z ustaloną w studium polityką przestrzenną kierunki działań winny zmierzać do;
- 1) ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrony obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - 2) korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - 3) eliminowania (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 4) wprowadzania - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - a) preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrza,
 - b) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - 5) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
7. W związku z powyższym stwierdza się, iż uwaga jest bezzasadna a proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

§ 8. Uwaga nr 10

1. dotyczy:

- 1) sprzeciwu dla przedłużenia ulicy Władysława Tetmajera do ulicy Kasprusie;
 - 2) sprzeciwu dla poszerzenia ulicy Małe Żywcańskie. Wnioskuje się o zakwalifikowania ww. ulicy do dróg wewnętrznych;
 - 3) likwidacji schodków przy łączeniu się ulicy Tetmajera i Małego Żywcańskiego; Ponadto autorzy uwagi kwestionują brak wyłożenie do wglądu publicznego rozstrzygnięcia burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag.
2. Uwagi dotyczącej sprzeciwu dla przedłużenia ulicy Władysława Tetmajera do ulicy Kasprusie nie uwzględniono.
- 1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych w mieście, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strążyskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta, obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i dla poprawy funkcjonowania układu drogowego, konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.
 - 2) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej, wynika zarówno z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego, jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - "Zamoyskiego - Kościeliska" oraz OP1 - "Krzeptówki" jaką jest - utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych.
 - 3) Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem jest niekorzystny dla interesów społecznych lub ekonomicznych, może być wyznaczony inny sposób korzystania z nieruchomości lub jej części”.

czeniu stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.

3. Uwagi dotyczące zakwalifikowania ulicy Małe Żywczzańskie do dróg wewnętrznych nie uwzględniono, gdyż ww. ulica jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zaliczona jest do miejskich dróg publicznych.
4. Uwaga w części dotyczącej likwidacji schodków przyłączeniu się ulicy Tetmajera i Małego Żywczńskiego jest bezzasadna. W projekcie planu przeznacza się teren dla lokalizacji komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak: jezdnie o szerokości, chodniki, obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu. Wymienione w treści uwagi schody są fragmentem ciągu pieszego, a więc fragmentem terenu komunikacji. W projekcie planu teren ten też przeznaczony jest pod komunikację, nie ma również mowy o obowiązku likwidacji ww. schodków stanowiących fragment ciągu pieszego. Na etapie planu miejscowego nie można również jednoznacznie stwierdzić, iż ww. schody w związku z realizacją drogi, która będzie również w liniach rozgraniczających zawierać chodniki ulegną likwidacji, czy też pozostaną. Kwestie te rozstrzygnięte mogą być dopiero na etapie projektu techniczny drogi.
5. Uwagi dotyczące kwestii proceduralnych, tj. braku wyłożenia do wglądu publicznego rozstrzygnięcia burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag uznać należy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za bezprzedmiotowe, ponieważ nie dotyczą one ustaleń projektu planu.

§ 9. Uwaga nr 10

1. dotyczy sprzeciwu właścicieli działek położonych w terenie drogi i bezpośrednim jej sąsiedztwie dla przedłużenia ulicy Władysława Tetmajera do ulicy Kasprusie – droga oznaczona symbolem 2.KDL.
2. Uwagi nie uwzględniono.
 - 1) Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na analizowanym obszarze zakłada się modernizację i uzupełnienie układu ulic wewnętrznych w mieście, w tym przede wszystkim ulic zbiorczych i lokalnych, ze szczególnym uwzględnieniem budowy przedłużenia ulicy Tetmajera do ulicy Strążyńskiej. Jak wynika z analizy układu komunikacyjnego miasta, obecna sieć ulic przebiega prawie wyłącznie na kierunku północ – południe. Dlatego też dla usprawnienia i dla po-

prawy funkcjonowania układu drogowego, konieczna jest realizacja nowych odcinków dróg na kierunku wschód – zachód. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów dla kwestionowanej w treści uwagi ulicy klasy lokalnej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

- 2) Wyznaczona w planie droga klasy lokalnej, wynika zarówno z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego, jak i istniejącego zagospodarowania terenów oraz ustalonej w studium głównej funkcji obszaru OS1 - “Zamoyskiego - Kościeliska” oraz OP1 - “Krzeptówki” jaką jest - utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych.
- 3) Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie kwestionowanej drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Władze Miasta mają również pełną świadomość konsekwencji finansowych, wynikających z uchwalenia planu tj. obowiązków wynikających z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ustawy mówi m.in., iż - „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części, a art. 37 mówi m.in., iż - „wykonanie obowiązków wynikających z art.36 powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, a w przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe”.

§ 10. Uwaga nr 11

1. dotyczy:
 - 1) dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 15.MN obejmującym m.in. działki o nr 120/1 i 121/1 obr. 9 zabudowy wielorodzinnej;
 - 2) zwiększenie dopuszczalnej kubatury budynków pensjonatowych, wczasowych i realizujących usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z 3000 m3 do co najmniej do 5 000m3;

- 3) zmiany wysokości usytuowania okapu z 5 na 10 metrów;
 - 4) dopuszczenia realizacji więcej niż jednej kondygnacji nadziemnej, nie pozostającej w dachu budynku;
 - 5) dopuszczenia realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych co najmniej od 30 do 54 stopni.
2. Uwag nie uwzględniono.
3. Wymienione w treści uwagi działki o nr 120/1 i 121/1 obr. 9, które w projekcie planu przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w obszarze OP1 - "Krzeptówki". W ww. obszarze OP1 w studium ustala się w studium następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:
- 1) utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
 - 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
 - 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
 - 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 5) wprowadzanie - na wolnych działkach w obrębie zespołów istniejących - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej (zabudowy pensjonatowej), przy zachowaniu następujących standardów:
 - a) preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrze,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - 6) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
 - 7) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
4. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów na wymienionych we wniosku działkach o nr 120/1 i 121/1 obr. 9, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać uwzględniona. 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 art. 20 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.
5. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej o bardzo dużej kubaturze i architekturze obcej tradycjom budowlanym regionu, w bliskim sąsiedztwie obiektu wpisanego do rejestru zabytków sprzeczne jest nie tylko z ustaleniami obowiązującego studium ale również z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art. 15.ust. 2 mówi, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

Przewodniczący Rady
Jerzy Zacharko

• Informacja o warunkach rozpowszechniania i prenumeraty Dziennika Urzędowego:

Dziennik rozpowszechniany jest w drodze prenumeraty pełnej lub ograniczonej.

Reklamacje z powodu nieotrzymania poszczególnych numerów w prenumeracie pełnej należy zgłaszać telefonicznie na nr: (061) 835 35 36 do ESUS Agencja Reklamowo-Wydawnicza Tomasz Przybylak, 61-815 Poznań, ul. Ratajczaka 26/8 do 5 dni po otrzymaniu następnego kolejnego numeru, zgłoszenie po tym terminie nie będzie uwzględnione.

• Informacja o czasie i miejscu, w którym wyłożone są do powszechnego wglądu zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami:

Wydział Nadzoru Prawnego i Kontroli Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22, p. 220, w czasie pracy Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Wydawca: Wojewoda Małopolski

Redakcja: Wydział Nadzoru Prawnego i Kontroli Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22, p. 220, tel. (012) 392-12-20 e-mail: mcac@malopolska.uw.gov.pl

Redakcja udziela wszelkich informacji dotyczących aktów prawnych ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Skład Wydział Nadzoru Prawnego i Kontroli Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie

Druk i rozpowszechnianie: ESUS Agencja Reklamowo-Wydawnicza Tomasz Przybylak, 61-815 Poznań, ul. Ratajczaka 26/8, tel. (061) 835 35 36

Tłoczono z polecenia Wojewody Małopolskiego w ESUS Agencja Reklamowo-Wydawnicza Tomasz Przybylak, 61-815 Poznań, ul. Ratajczaka 26/8, tel. (061) 835 35 36