



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 2 lutego 2012 r.

Poz. 447

UCHWAŁA* NR XXI/287/2012 RADY MIASTA ZAKOPANE

z dnia 12 stycznia 2012 r.

w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego KOŚCIELISKA"

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 – KOŚCIELISKA 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 – KOŚCIELISKA, zwany dalej planem.

Rozdział 1.

USTALENIA PODSTAWOWE

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. PLAN KOŚCIELISKA obejmuje zlokalizowane w mieście Zakopane tereny o powierzchni 115,70 ha, tj.:

- 1) obszar ograniczony od zachodu i od południa granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pod Reglami” od os. Krzeptówki do ulicy Za Strugiem, wzdłuż ciągu ulicy Krzeptówki, Skibówki, Kościeliska;
- 2) obszar po wschodniej stronie ulicy Za Strugiem do granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Lipki”
- 3) obszar położony na północ od ulicy Ks. Stolarczyka do ul. Kasprusie i na wschód od niej do ul. Kościeliskiej;
- 4) obszar zamknięty ulicą Kościeliską od południa i potokiem Młyniska od wschodu, do potoku Cicha Woda;
- 5) obszar położony na południe od obszaru ograniczonego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gubałówka I” i ul. Powstańców Śląskich, do granicy miasta i granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Krzeptówki” od zachodu.

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

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - KOŚCIELISKA, 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 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 lokal 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 przez to rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków o cechach zabytkowych, w tym poprawą układu funkcjonalnego wnętrza, podniesieniem standardu lokalu mieszkalnego lub usługowego (zwiększenie powierzchni użytkowej, podniesienie poziomu posadzki przyziemia w stosunku do terenu itp.), uwzględniające nawiązanie do pierwotnej formy architektonicznej w zakresie uzgodnionym z WKZ;
- 11) odbudowie konserwatorskiej – należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na odtworzeniu formy architektonicznej budynku o cechach zabytkowych, nie nadającego się do remontu ze względu

- na 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 istniejącego 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) wysokości budynku od strony odstokowej - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od miejsca przecięcia istniejącego terenu lub linii stoku istniejącego terenu, z najniższej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do kalenicy budynku;
 - 16) 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;
 - 17) otwarciach dachowych - należy przez to rozumieć różnego rodzaju okna połaciowe lub lukarny, facjatki, „jaskółki”, „kapliczki”, otwarcia pulpitowe;
 - 18) 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;
 - 19) ciągach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i dojazdy oraz dostępność do działki na zasadzie służebności drogowej;
 - 20) 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;
 - 21) WKZ - należy przez to rozumieć Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 22) 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 ciek w strukturach ekologicznych i charakteru terenów sąsiednich;
 - 23) 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 ustaleniach niniejszej uchwały, wynikające z położenia terenów w:

- 1) Otulinie Tatrzańskiego Parku Narodowego, utworzonej Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1.04.2003 w sprawie Tatrzańskiego Parku Narodowego – Dz. U. Nr 65 poz. 599 z 2003.05.01). – niewielki fragment w południowej części obszar planu;
- 2) Obszarze górniczym „Zakopane” dla złoża wód termalnych – wschodnia część obszaru opracowania;
- 3) Obszarze górniczym „Szymoszkowa” dla złoża wód termalnych utworzonym Koncesją nr 4/2009 wydaną przez Ministra Środowiska dnia 4.03.2009 r.- zachodnia część obszaru opracowania;
- 4) Obszarze Wysokiej Ochrony dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 441) - Zbiornik Zakopane (klasyfikacja wg A. Kleczkowskiego) – cały obszar opracowania;
- 5) W strefie ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Biały Dunajec utworzonej decyzją Wojewody Małopolskiego Nr OŚ.III-IV.6811-1-23/2000 z dnia 27.12.2000 roku.

2. W strefie ochrony pośredniej ujęcia wody (zewnątrzny teren ochrony) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z decyzji Wojewody Małopolskiego, w tym m.in.:

- a) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i do ziemi nieoczyszczonych ścieków;
- b) zakaz lokalizowania stacji paliw bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonej działalności i w przypadku ewentualnych awarii;
- c) zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych lub do gruntu ścieków opadowych z nowych i modernizowanych ciągów komunikacyjnych bez ich wcześniejszego podczyszczenia;
- d) nakaz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych miejską siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,;
- e) nakaz realizacji dla terenów o zwartej zabudowie zbiorczej kanalizacji sanitarnej zakończonej lokalną mechaniczno -biologiczną oczyszczalnią ścieków;
- f) nakaz realizacji dla terenów poza zasięgiem systemu kanalizacji zbiorczej, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni ścieków.

3. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje ochrona pomnika przyrody przy ul. Kościeliskiej 23, zgodnie z decyzją o jego utworzeniu Dec. Rls -op -8311/1/74 z 18.01.1974r. (jesion wyniosły – 1 szt.);

4. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje ochrona:

- 1) wschodniej części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS), w której za obiekty zabytkowe, posiadające wartość artystyczną, kulturalną i historyczną określono zagrody: ul. Kościeliska: 12, 23, 38, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 52, 66, 73, 78 oraz Droga do Rojów 2 i 6;
- 2) starego kościoła p.w. św. Klemensa z otoczeniem, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ, L.AK.I/349/121/31(NS);
- 3) starego cmentarza, kaplicy murowanej, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ, nr rejestru A-130/31(NS);
- 4) willi drewnianej „Koliba”, ul. Kościeliska 18, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ, nr rejestru A-346/83(NS);
- 5) chałupy drewnianej, ul. Kościeliska 52, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ, nr rejestru A-436/86(NS);

6) domu „Czarna Owca”, ul. Kościeliska 3, zgodnie z wpisem do rejestru WKZ z 19. 10. 2004 r., nr rejestru A-24/M;

7) karczmy „U Wnuka”, ul. Kościeliska 8, zgodnie z wpisem do rejestru WKZ, KL.V.-115/4/54;

5. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KR dla zespołu historycznej zabudowy ulicy Kościeliskiej, obejmujące obiekty o cechach zabytkowych pokazane na rysunku planu oraz wymienione w ust. 4 obiekty wpisane do rejestru zabytków pokazane na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia oraz zakazy i nakazy ustalone niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów;

6. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu symbolem 2.KR dla obiektów zabytkowych, obejmujące obiekty o cechach zabytkowych pokazane na rysunku planu oraz wymienione poniżej obiekty wpisane do rejestru zabytków pokazane na rysunku planu, w których obowiązują ograniczenia oraz zakazy i nakazy ustalone niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów:

1) dom drewniany, Droga na Buńdówki 8, nr rejestru zabytków A-438/86 (NS);

2) willa drewniana „Malinówka” ul. Sobczaków 9, nr rejestru zabytków decyzją WKZ z 23.07. 1987 r., A-251;

3) willa drewniana „Pod Wykrotem”, os. Szymoszkowa 4, wpisana do rejestru zabytków decyzją WKZ z 18.11. 1957 r., A-138;

4) dom drewniany Sabały, ul. Stare Krzeptówki 17, wpisany do rejestru zabytków decyzją WKZ z 3. 03. 1956 r. (NS), nr rejestru A-140.

7. 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:

- drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, Droga na Buńdówki 2;
- dom mieszkalny, Droga na Buńdówki 3;
- budynek mieszkalny drewniany w zagrodzie, Droga na Buńdówki 4;
- zagroda, Droga na Buńdówki 6;
- budynek mieszkalny drewniany w zagrodzie, Droga do Rojów 3;
- budynek mieszkalny drewniany w zagrodzie, Droga do Rojów 4;
- chałupa i budynki gospodarcze drewniane, Droga do Rojów 8;
- budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 11;
- budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 12;
- budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 13;
- budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 14;
- willa drewniana, Droga do Rojów 19;
- budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 20;
- budynek mieszkalny drewniany, Droga do Rojów 22;
- zagroda drewniana, Droga na Szymoszkową 3;
- zagroda drewniana, Droga na Szymoszkową 8;
- budynek drewniany, Droga na Szymoszkową 10;
- willa drewniana, Droga na Szymoszkową 11;
- budynek drewniany, Droga na Szymoszkową 12;
- willa drewniana, ul. Droga do Walczaków 8;
- willa drewniana, ul. Droga do Walczaków 8 a;
- dom drewniany w zagrodzie ul. Droga do Walczaków 10 a;
- willa drewniana, ul. Droga do Walczaków 14 a;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 19;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 24;
- willa drewniana, ul. Droga do Walczaków 21;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 25;
- willa drewniana, ul. Droga do Walczaków 25 a;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 33;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 35;

- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 37a;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 41;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 42;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 42 d;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Droga do Walczaków 45;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Wojciecha Brzegi 1;
- willa drewniana, Droga na Wierch 2;
- drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, Droga na Wierch 3;
- willa drewniana, Droga na Wierch 4;
- willa drewniana, Droga na Wierch 4 a;
- drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, Droga na Wierch 5;
- budynek mieszkalny drewniany, Droga na Wierch 7;
- budynek mieszkalny drewniany, Droga na Wierch 9;
- budynek mieszkalny drewniany, Droga na Wierch 11;
- willa drewniana, Droga na Wierch 13 a;
- willa drewniana, Droga na Ubocz 1;
- willa drewniana ul. Kamockiego 3;
- willa drewniana ul. Kamockiego 5 (na mapie nr 18D);
- willa drewniana ul. Kamockiego 8 (na mapie nr 18E);
- dom drewniany, ul. Kasprusie 8A;
- willa drewniana, ul. Kasprusie 10;
- willa drewniana, ul. Kasprusie 12;
- dom drewniany, ul. Kasprusie 14;
- dom drewniany, ul. Kasprusie 16;
- chałupa Klimka Bachledy, ul. Kasprusie 18A;
- dom drewniany, ul. Kasprusie 22;
- dom mieszkalny, ul. Kaszelewskiego 1;
- dom mieszkalny, budynek gospodarczy, ul. Kaszelewskiego 3;
- dom mieszkalny, ul. Kaszelewskiego 5;
- dom mieszkalny, ul. Kościelna 2 i 2a;
- willa drewniana, ul. Kościelna 3;
- dom mieszkalny, ul. Kościelna 4;
- dom mieszkalny, ul. Kościelna 5;
- willa drewniana ul. Kasprusie 14B;
- dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 2;
- dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 2 c;
- d. budynek Spółki Handlowej, ul. Kościeliska 2d;
- d. plebania, ul. Kościeliska 4;
- budynek mieszkalny, Kościeliska 7;
- dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 17 B (na mapie nr 17A);
- dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 19;
- dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 20;
- willa drewniana ul. Kościeliska 21;
- willa drewniana ul. Kościeliska 21 B;
- willa drewniana ul. Kościeliska 25;
- dom mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 29;
- willa drewniana „Basia”, ul. Kościeliska 33;
- „Strug” d. fabryka mebli, murowany, ul. Kościeliska 35;
- dom drewniany, ul. Kościeliska 39;
- willa „Jastrzębianka, ul. Kościeliska 40a;
- dom drewniany, ul. Kościeliska 41;
- budynek drewniany w drugiej linii zabudowy w zagrodzie, ul. Kościeliska 45a;
- zagroda, ul. Kościeliska 46,
- drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, ul. Kościeliska 48;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 49;
- willa drewniana „Orla”, ul. Kościeliska 50;
- dom drewniany, ul. Kościeliska 53a;

- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 54 b;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 56;
- willa drewniana ul. Kościeliska 57;
- willa drewniana ul. Kościeliska 58;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 60;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 62;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 62 b;
- budynek mieszkalny drewniany, budynek gospodarczy, ul. Kościeliska 64;
- szopa drewniana, ul. Kościeliska 65;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 67;
- willa drewniana „Halmar”, ul. Kościeliska 67 b;
- chałupa Gąsieniców Sieczków, ul. Kościeliska 67c (na mapie nr 67D);
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 68;
- budynek mieszkalny drewniany „Babuszka”, ul. Kościeliska 69;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 70;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 74;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 75;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Kościeliska 77;
- dom mieszkalny, ul. Krzeptówki 15;
- dom mieszkalny, ul. Krzeptówki 61;
- willa drewniana, ul. Krzeptówki 77;
- dom drewniany, ul. Krzeptówki 81;
- dom drewniany, ul. Krzeptówki 83;
- dom drewniany, ul. Krzeptówki 119;
- dom drewniany, ul. Krzeptówki 125;
- dom drewniany, Stare Krzeptówki 1;
- dom drewniany, Stare Krzeptówki 2;
- dom drewniany, Stare Krzeptówki 8;
- dom drewniany, Stare Krzeptówki 13;
- dom drewniany, Stare Krzeptówki 21 (na mapie nr 12);
- zagroda drewniana, Stare Krzeptówki 23;
- willa drewniana, Stare Krzeptówki 20;
- zabudowania gospodarcze w zagrodzie Sabały, Stare Krzeptówki 17;
- budynek drewniany, ul. Skibówki 1;
- willa drewniana, Skibówki 2;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 2a;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 5a, 5b;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 8;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 9;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 9a;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 9 c;
- willa drewniana „Skibowianka”, ul. Skibówki 11;
- budynek mieszkalny i budynek gospodarczy drewniany, ul. Skibówki 14;
- dom drewniany, ul. Skibówki 15;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 16;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 19;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 22;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 24;
- willa drewniana, ul. Skibówki 25 (na mapie 2. budynki pod tym adresem);
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 26;
- dom mieszkalny z zagrodą, ul. Skibówki 31 a;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 34a;
- budynek mieszkalny drewniany, ul. Skibówki 36;
- budynek mieszkalny drewniany, Sobczakówka 2;
- budynek mieszkalny drewniany, Sobczakówka 4;
- drewniany budynek mieszkalny i gospodarczy, Sobczakówka 5;
- dom mieszkalny drewniany, Sobczakówka 6;

- budynek mieszkalny, Sobczakówka 7;
- dom mieszkalny drewniany w zagrodzie, Sobczakówka 10;
- willa drewniana, Za Strugiem 5;
- willa drewniana, Za Strugiem 7;
- dom drewniany, ul. Za Strugiem 10;
- dom drewniany, ul. Za Strugiem 12;
- dom drewniany, ul. Za Strugiem 12a;
- dom drewniany, ul. Za Strugiem 12b;
- dom drewniany, ul. Za Strugiem 13;
- dom drewniany, ul. Za Strugiem 15;
- dom drewniany, ul. Za Strugiem 18;
- dom drewniany, ul. Za Strugiem 18a;
- budynek mieszkalny, ul. Księdza Stolarczyka 9

8. Realizacja nowych budynków i rozbudowa istniejących przy uwzględnieniu:

- 1) niewyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej oraz ich stref.

9. Przy zagospodarowaniu terenu i realizacji funkcji ustalonych w niniejszym planie, obowiązuje uwzględnienie stref sanitarnych 50 i 150 metrów od czynnego cmentarza;

10. 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 części obiektów związanych z żywieniem zbiorowym np. rozbudową kuchni i jej zaplecza;

11. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń z wypełnieniami z elementów betonowych oraz szczelnych z płyt blaszanych;

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

- 1) zakaz stosowania szyldów i reklam o kolorystyce rażącej oczy intensywnym kolorem lub blaskiem, w tym kolorów fluorescencyjnych na budynkach, ogrodzeniach, słupach oświetlenia ulicznego oraz zakaz stosowania wolnostojących elementów reklamowych (pylony, totemy, maszty) i ledowych dynamicznych reklam świetlnych. Zakaz stosowania światła ledowego nie dotyczy jego użycia do podświetlenia reklam, w tym kasetonów ;
- 2) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych w terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem znaków wymienionych w przepisach o znakach sygnałach oraz znakach informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej i innych obiektów usługowych wg wzoru ustalonego przez Zarządcę Drogi. Zakaz nie dotyczy tablic, banerów informacyjnych i reklamowych oraz wolnostojących elementów reklamowych (pylony, totemy, maszty), lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg a związanych z okresowymi, okazjonalnymi imprezami masowymi, w tym sportowymi i rekreacyjnymi realizowanymi na podstawie zezwolenia Urzędu Miasta. W zezwoleniu urząd określa zasady zagospodarowania przestrzeni objętej imprezą, wraz z zasadami realizacji informacji wizualnej, zgodnie z realizowaną przez ww. urząd strategią identyfikacji wizualnej miasta;
- 3) zakaz lokalizacji reklam i tablic informacyjnych we wszystkich terenach nie przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami: WS/ZI, RZ, ZU i Lz, za wyjątkiem oznaczeń związanych z przebiegiem szlaków turystycznych, tablic związanych z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz tablic sytuowanych w okresie organizowania imprez sportowych i rekreacyjnych oraz reklam i tablic sytuowanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

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

13. Utrzymuje się jako tymczasowe - dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;

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

- 1) MW, Uh - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 2) MN i 2.M/U - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) MN/U oraz 1.M/U i 3.M/U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo –usługowe;
- 4) UPo - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

15. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zapewnienie drożności i ciągłości istniejących cieków wodnych (pokazanych i niepokazanych na rysunku planu) i ich prawidłowego utrzymania oraz ochrona przed przesklepieniem, za wyjątkiem mostów i kładek związanych z realizacją dróg, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych, sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;

16. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

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

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

19. W wypadku wdrożenia procedury scalania działek w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe, obowiązek przestrzegania zasad określonych w ustaleniach ust. 20 i ustaleń szczegółowych niniejszego planu dla wydzielonych terenów;

20. 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, zapewnieniem dojazdów i dojść. W terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego dopuszcza się wtórny podział działki zainwestowanej celem wydzielienia działki normatywnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, wyłącznie wtedy, gdy pozostała zainwestowana część działki nie będzie mniejsza niż 400 m².

21. 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 oraz terenach rolnych, 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 ulicach oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 2) Przy rozbudowie istniejącej sieci oraz budowie nowych sieci obowiązuje realizacja hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) Obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych 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 zlokalizowaną głównie w ulicach oznaczonych symbolami KDG, KDG/KDZ, KDZ, KDL i KDD;
- 2) Obowiązuje realizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie w obszarze aglomeracji;
- 3) Obowiązuje realizacja rozdzielczych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez realizację nowych sieci, w tym połączonych z istniejącą siecią lub poprzez rowy odwadniające do cieków wodnych.

5. W zakresie składowania odpadów:

- 1) W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zakopane ustalone w stosownej uchwale, zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z odpadami pochodzącymi z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych i nie urządzonych.

6. 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.

7. W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie sieci ciepłowniczej lub kotłowni indywidualnych;
- 2) Obowiązuje zakaz stosowania paliw, w wyniku spalania których następuje wysoka emisja zanieczyszczeń;

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) Dostawa energii elektrycznej siecią niskich napięć;
- 2) Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie;
- 3) Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych (kable ziemne średniego i niskiego napięcia oraz napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV, średniego i niskiego napięcia), w tym kablowanie istniejących sieci napowietrznych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią. Obowiązuje kablowanie sieci energetycznych niskich napięć;

4) Realizacja nowych sieci 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. Obowiązuje realizacja nowych sieci energetycznych niskich napięć w wykonaniu kablowym ziemnym;

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:

1) Obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;

10. W zakresie komunikacji:

- 1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w zależności od potrzeb, istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz dojazdów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach stosownego zarządcy 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 wraz ze strefą ekologiczną, oznaczone symbolem WS/ZI – pow. 8,80 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Korekty rzeczywistego przebiegu potoków wynikają ze zmian wywołanych zwiększonymi przepływami wód;
- 2) Dopuszcza się uzupełnienie obudowy biologicznej potoku w strefie ekologicznej, stosownie do potrzeb utrzymania jego koryta i brzegów. Szerokość strefy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 - 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). Przebudowa istniejących budowli służących ochronie przeciwpowodziowej w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolem 5.U i 2.KS oraz realizacja nowych, na zasadach określonych przez zarządzającego ciekami, z uwzględnieniem obowiązku technicznego umocnienia brzegów potoku Młyniska w miejscach występującej erozji bocznej zagrażającej istniejącej zabudowie;
 - c) mostów i kładek dla lokalizacji dróg, dojazdów, szlaków pieszych i rowerowych, sieci infrastruktury technicznej.

2. Tereny zieleni, oznaczone symbolem Lz – pow. 4,31 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zakaz budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.
- 2) 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 urządzonej, oznaczone symbolem 1.ZU – pow. 1,14 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) Zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem przebudowy i odbudowy 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;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie przede wszystkim gatunków rodzimych (np. jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity);
- 4) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, poprzez realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z ławkami i koszami na śmieci, urządzeń turystycznych realizowanych jako trawiaste boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, ciągi spacerowe (typu: ścieżki piesze, ścieżki zdrowia, ścieżki rowerowe, itp.).

4. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 2.ZU – pow. 1,08 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń małej architektury;
- 2) Zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem przebudowy i odbudowy 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;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej. Do nasadzeń wskazanym jest stosowanie przede wszystkim gatunków rodzimych (np. jodła pospolita, buk zwyczajny, jesion wyniosły, klon jawor, świerk pospolity);
- 4) Dopuszcza się rekreacyjne zagospodarowanie terenów, poprzez realizację urządzonych miejsc do odpoczynku z ławkami i koszami na śmieci, urządzeń turystycznych realizowanych jako place zabaw dla dzieci, ciągi spacerowe (typu: ścieżki piesze, ścieżki zdrowia, ścieżki rowerowe, itp.).

5. Tereny czynnego cmentarza parafialnego, oznaczone symbolem ZC – pow. 0,34 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego - zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 2) Dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 3) Na terenach powierzchni grzebalnych, obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem grobowców i obiektów małej architektury.
- 4) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej klasy lokalnej.

§ 7. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

1. Tereny rolne oznaczone symbolem RZ – pow. 16,64 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenów – tereny rolne użytkowane jako łąki i pastwiska oraz sady i ogrody przydomowe;

- 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) 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;
- 5) Dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących, pokazanych na rysunku planu budynków o różnych funkcjach oraz rozbudowę i nadbudowę wynikającą ze zmiany konstrukcji dachowej istniejących pokazanych na rysunku planu budynków mieszkalnych, wyłącznie w celu poprawy standardu mieszkania, poprzez realizację m.in.: wiatrołapów, tarasów, łazienek lub garaży, z zakazem zmiany ich przeznaczenia, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30 m²;
 - b) zakaz przekraczania wysokości istniejących budynków, podlegających rozbudowie;
 - c) rozwiązania połaci 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), tradycyjnej kamieniarki. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - e) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy;
 - f) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

Rozdział 4.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH

§ 8. USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem 1.MW – pow. 0,54 ha, 2.MW – pow. 1,89 ha, 3.MW – pow. 0,13 ha, 4.MW – pow. 0,32 ha, 5.MW – pow. 0,09 ha, 6.MW – pow. 0,16 ha, 7.MW – pow. 0,12 ha, 8.MW – pow. 0,28 ha, 9.MW – pow. 0,13 ha, 10.MW – pow. 0,26 ha, 11.MW – pow. 0,21 ha, 12.MW – pow. 0,08 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w tym komunalne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – zieleń urządzona, miejsca postojowe, garaże, za wyjątkiem terenów 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW i 10.MW, w których obowiązuje realizacja garaży wbudowanych;
- 3) Zakaz lokalizacji nowych budynków w terenach oznaczonych symbolami 1.MW, 2.MW, 9.MW i 11.MW;
- 4) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów 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) Zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem wynikających ze zmiany konstrukcji dachów;
- 6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;

- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) 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. Obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 10) Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na dwa mieszkania;
- 11) Dostęp do terenów z ustalonych w planie dróg publicznych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1.MN – pow. 4,05 ha, 2.MN – pow. 5,67 ha, 3.MN – pow. 0,67 ha, 4.MN – pow. 2,58 ha, 5.MN – pow. 0,43 ha, 6.MN – pow. 0,18 ha, 7.MN – pow. 0,65 ha, 8.MN – pow. 4,40 ha, 9.MN – pow. 0,85 ha, 10.MN – pow. 1,03 ha, 11.MN – pow. 3,71 ha, 12.MN – pow. 2,27 ha, 13.MN – pow. 0,98 ha, 14.MN – pow. 0,33 ha, 15.MN – pow. 6,36 ha, 16.MN – pow. 2,97 ha, 17.MN – pow. 1,40 ha, 18.MN – pow. 3,55 ha, 19.MN – pow. 1,34 ha, 20.MN – pow. 3,48 ha, 21.MN – pow. 1,66 ha, 22.MN – pow. 0,05 ha, 23.MN – pow. 0,61 ha, 24.MN – pow. 0,13 ha, 25.MN – pow. 0,80 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach i na nowo wydzielonych działkach, o szerokości nie mniejszej niż 16 m. Dla nowo wydzielonych działek obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 600 m², przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.20, pkt 3 i 4;
 - b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
 - c) usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe - budynki wolnostojące, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.20, pkt 2 i 3;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
- a) wbudowane i wolnostojące usługi komercyjne, realizowane jako usługi podstawowe, biura oraz gastronomia;
 - b) drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze
 - c) zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury;
 - d) obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;

- 3) W terenach położonych w zasięgu obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonych symbolem ZZ, a obejmujących część terenów oznaczonych symbolem 15.MN, 20.MN, 21.MN i 29.MN obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) W strefach ochrony konserwatorskiej wyznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). 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) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych i usług gastronomicznych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej. Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie zwartej, w tym bliźniaczej z wyłączeniem terenów 7.MN oraz budynków pensjonatowych. W wypadku zabudowy zwartej w tym bliźniaczej dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działki;
 - b) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1500 m³, a budynku pensjonatowego, budynku realizującego usługi komercyjne jako wynajem pokoi dla turystów w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi lub budynku usług gastronomicznych, do 2500 m³;
 - c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m, za wyjątkiem istniejących obiektów oraz ich rozbudowy o innej wysokości usytuowania okapu, w tym pensjonatów a także budynków zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego, w których należy utrzymać istniejącą wysokość;
 - d) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - e) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć wysokości 11 m, a budynków pensjonatowych oraz budynków realizujących usługi komercyjne - 13 metrów;
 - f) realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - g) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45⁰ – 54⁰. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - h) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, 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;
 - i) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. g) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań oraz inne niż ustalone w lit. e) maksymalne wysokości budynków wynikające z istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie;

- j) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- k) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- l) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 9) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, garaży oraz budynków usług komercyjnych i drobnej wytwórczości, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane, o architekturze nawiązującej do tradycyjnej zabudowy gospodarczej w zagrodzie. Zakaz realizacji obiektów blaszanych. Wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 7 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropłaciowych lub wielopłaciowych oraz w wypadku budynków 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;
- 10) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwy pensjonatów i 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 na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;
- b) tablice informacyjne reklamowe mogą być sytuowane wyłącznie na elewacjach budynków a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m². Obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 11) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 12) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu);
- 13) Na każdej działce, na której będzie realizowana zabudowa pensjonatowa, usługi komercyjne lub wynajem pokoi realizacja dodatkowo nie mniej niż 4 miejsca postojowych, a w noworealizowanych obiektach 1-no miejsce postojowe na 1 apartament lub pokój na wynajem. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie pensjonatowej oraz zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z wynajmem pokoi wlicza się miejsca w garażu.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami 1.MN/U – pow. 1,56 ha, 2.MN/U – pow. 0,89 ha, 2a.MN/U – pow. 0,06 ha, 3.MN/U – pow. 1,32 ha, 4.MN/U – pow. 0,40 ha, 4a.MN/U – pow. 0,17 ha 5.MN/U – pow. 0,40 ha, 6.MN/U – pow. 1,95 ha, 7.MN/U – pow. 0,53 ha, 8.MN/U – pow. 0,60 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach i na nowo wydzielonych działkach, o szerokości nie mniejszej niż 16 m. Dla nowo wydzielonych działek obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 600 m², przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.20, pkt 3 i 4;
- b) usługi komercyjne, realizowane jako budynki wolnostojące, dobudowane lub wbudowane do budynków mieszkalnych, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.20, pkt 3 i 4;
- c) drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze;

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne, realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
 - b) 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.20, pkt 3 i 4;
 - c) zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury;
 - d) obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- 3) W strefach ochrony konserwatorskiej wyznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). 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;
- 6) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, w tym bliźniaczej. W wypadku zabudowy zwartej, w tym bliźniaczej dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działki;
 - b) kubatura nadziemna budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 1500 m³, a budynku pensjonatowego, usługowego i drobnej wytwórczości oraz mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego jako wynajem pokoi dla turystów i budynku mieszkalnego z wbudowanymi usługami komercyjnymi, do 2500 m³;
 - c) maksymalna wysokość usytuowania okapu dachu nie może przekroczyć 5 m, za wyjątkiem istniejących obiektów, w tym pensjonatów oraz budynków zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego, w których należy utrzymać istniejącą wysokość;
 - d) szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - e) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć wysokości 11 m, a budynków pensjonatowych oraz budynków realizujących usługi komercyjne i drobną wytwórczość - 13 metrów;
 - f) realizacja jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - g) realizacja dachów jako dwuspadowych za wyjątkiem budynków zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 45⁰ – 54⁰. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych oraz w wypadku zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego dachów płaskich. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - h) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpituwych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, 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;

- i) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. g) rozwiązania połączeń dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań oraz inne niż ustalone w lit. e) maksymalne wysokości budynków wynikające z istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie;
- j) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- k) stosowanie kolorystyki pokrycia połączeń dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- l) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych i garaży, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane, o architekturze nawiązującej do tradycyjnej zabudowy gospodarczej w zagrodzie. Zakaz realizacji obiektów blaszanych. Wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 7 metrów. Realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropłaciowych lub wielopłaciowych oraz w wypadku budynków dobudowanych do budynków mieszkalnych dachów jednospadowych, o kącie nachylenia głównych połączeń do 45° i kolorystyce pokrycia połączeń dachowych takiej jak: ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy, ciemnozielony. W wypadku realizacji budynków jako wolnostojących obowiązuje zakaz przesuwania głównych połączeń dachowych względem siebie w płaszczyźnie pionowej i realizacji połączeń dachowych o różnym kącie nachylenia;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwy pensjonatów i willi mogą być sytuowane;
- bezpośrednio na elewacjach budynków, wykonane z azurowych 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 na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;
- b) tablice informacyjne reklamowe mogą być sytuowane wyłącznie na elewacjach budynków a ich powierzchnia nie może być większa niż 0,5 m². Obowiązuje realizacja nie więcej niż 1 tablicy informacyjnej dla 1 usługi;
- 9) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 10) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsce w garażu);
- 12) Na każdej działce, na której będzie realizowana zabudowa pensjonatowa, usługi komercyjne lub wynajem pokoi realizacja dodatkowo nie mniej niż 4 miejsca postojowych, a w noworealizowanych obiektach 1-no miejsce postojowe na 1 apartament lub pokój na wynajem. Do ww. miejsc postojowych w zabudowie pensjonatowej oraz zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z wynajmem pokoi wlicza się miejsca w garażu.
4. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolami 1.M/U – pow. 0,85 ha, 3.M/U – pow. 0,06 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 70% pow. terenu inwestycji dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkalno – usługowe i usługowe oraz 40% pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;

- 4) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu inwestycji dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkalno – usługowe i usługowe oraz 30% pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- 5) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 6) Realizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno - usługowych i usługowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej lub zwartej, w tym realizowanej w granicach działki;
 - b) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - c) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 15 metrów;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° – 54° , za wyjątkiem budynków zabudowy willowej z okresu modernizmu międzywojennego;
 - e) przy rozbudowie istniejących budynków obowiązuje zakaz przekraczania ich wysokości;
 - f) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - g) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, 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;
 - h) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - i) 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, realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do istniejących obiektów. Zakaz realizacji obiektów blaszanych. Wysokość budynków gospodarczych i garaży 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) bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonane z azurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - b) prostopadle lub równoległe do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach;
 - c) jako podświetlane kasetony na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;

- d) 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 wyznaczonych na rysunku planu dróg oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.

5. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem 2.M/U – pow. 0,07 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo oraz usługi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne;
- 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, edukacji i kultury, biura. Dopuszcza się lokalizację usługi publicznych;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego, usługowego oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinym szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku mieszkalno - usługowego lub usługowego nie może przekroczyć wysokości 12 m;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 49⁰ – 54⁰ ;
 - e) przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie;
 - f) przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w lit. d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań;
 - g) w budynku mieszkalnym jednorodzinym zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, 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;
 - h) dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - i) 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 na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;
 - 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 publicznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację w budynku mieszkalno - usługowym i usługowym parkingów podziemnych;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG KOMERCYJNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem 1.Uh – pow. 0,10 ha, 2.Uh – pow. 0,14 ha, 3.Uh – pow. 0,15 ha, 4.Uh – pow. 0,33 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi hotelarskie;
- Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzone z obiektami i urządzeniami małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- Zakaz lokalizacji usług innych niż: usługi hotelarskie, w tym pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe i ośrodki szkolno- turystyczne, gastronomiczne, usług związanych z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka) i odnową biologiczną, biura;
- Zakaz lokalizacji nowych budynków usług hotelarskich. Zakaz nie dotyczy budynków podlegających odbudowie;
- W terenach położonych w zasięgu obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonych symbolem ZZ, a obejmujących część terenu oznaczonego symbolem 4.Uh, obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% pow. terenu ;
- Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 30% pow. terenu inwestycji;
- Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- Rozbudowa istniejących budynków, na następujących zasadach:
 - zakaz nadbudowy budynków, za wyjątkiem nadbudowy wynikającej ze zmiany konstrukcji dachu. Przy nadbudowie budynków realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 54⁰. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;

- c) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż $\frac{1}{3}$ długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $\frac{1}{2}$ 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 $\frac{1}{2}$ 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 drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). 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;
- 10) 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 na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;
 - b) tablica informacyjna lub reklamowa może być sytuowana wyłącznie na elewacji budynku a ich powierzchnia nie może być większa niż 1,0 m²;
- 11) Dostęp do terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;
- 12) Realizacja nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe.
2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1.U – pow. 0,05 ha i 3.U – pow. 0,18 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% pow. terenu;
 - 4) Zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 10 % powierzchni terenu;
 - 5) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomiczne, handlu, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, usługi związane z upiększaniem (typu fryzjer, kosmetyczka) i odnową biologiczną, biura oraz drobna wytwórczość realizowana jako warsztaty rzemieślnicze;
 - 6) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). 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 i nadbudowa na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej. Dopuszcza się zblokowanie budynków;
 - b) wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości 11 m;

- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) przy nadbudowie budynków realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci do 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - f) obowiązuje zakaz stosowania na całej powierzchni elewacji budynku jednolitych ścian osłonowych i jednolitych powierzchni poszczególnych kondygnacji, z użyciem wyłącznie powierzchni transparentnych np. szkła lub wyłącznie powierzchni nieprzezroczystych np. ścian pełnych. Dopuszcza się realizację powierzchni transparentnych, które nie mogą przekroczyć 60% powierzchni elewacji oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje, tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 8) 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 równoległe 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 na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;
- 9) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
3. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 2.U – pow. 0,11 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne związane z obsługą ruchu turystycznego, stacja paliw;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – usługi hotelarskie realizowane jako apartamenty, miejsca postojowe, zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - 3) Dopuszcza się usługi związane z obsługą tras komunikacyjnych, w tym całodobową stację paliw płynnych, z usługami towarzyszącymi oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, takie jak gastronomia, handel, informacja turystyczna. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% pow. terenu;
 - 4) Zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 10 % powierzchni terenu;
 - 5) W zakresie kształtowania architektury obiektów usługowych, za wyjątkiem stacji paliw, obowiązuje:
 - a) realizacja budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości 12 m;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja różnych form dachów, w tym wielospadowych o kącie nachylenia do 65° ;

- e) obowiązuje zakaz stosowania na całej powierzchni elewacji budynku jednolitych ścian osłonowych i jednolitych powierzchni poszczególnych kondygnacji, z użyciem wyłącznie powierzchni transparentnych np. szkła lub wyłącznie powierzchni nieprzezroczystych np. ścian pełnych. Dopuszcza się realizację powierzchni transparentnych, które nie mogą przekroczyć 60% powierzchni elewacji oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje, tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Realizacja całodobowej stacji paliw płynnych, na następujących zasadach:
- a) obowiązuje zakaz realizacji kontenerowej stacji paliw;
 - b) możliwość lokalizacji punktu tankowania gazu płynnego propan - butan;
 - c) możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych dla zaplecza socjalno – biurowego z częścią handlową i gastronomiczną, magazynu, myjni samochodowej wraz zapleczem;
 - d) realizacja zbiorników na paliwo jako podziemnych lub naziemnych, z monitoringiem wczesnego ostrzegania o zagrożeniu;
 - e) obowiązek realizacji szczelnych nawierzchni w rejonie dystrybucji i spustu paliw z zastosowaniem materiałów niepalnych, nienasiąkliwych i łatwo zmywalnych;
 - f) obowiązek unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych poza terenem stacji;
 - g) obowiązek prowadzenia przez inwestora lokalnego monitoringu środowiska gruntowo – wodnego;
 - h) na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łupaczami ropopochodnych;
 - i) wjazd i wyjazd na stację z drogi publicznej, na zasadach określonych przez zarządzającego drogą.
- 7) 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 równoległe 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 na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;
 - b) powyższe ustalenie nie dotyczy budynku stacji paliw;
- 8) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;
- 9) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
4. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 4.U – pow. 0,59 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne, składowanie i magazynowanie;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% pow. terenu;
 - 4) Zachowania terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 15 % powierzchni terenu;
 - 5) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:

- a) 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;
- 6) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości 12 m;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja różnych form dachów, w tym wielospadowych o kącie nachylenia do 54° ;
 - e) obowiązuje zakaz stosowania na całej powierzchni elewacji budynku jednolitych ścian osłonowych i jednolitych powierzchni poszczególnych kondygnacji, z użyciem wyłącznie powierzchni transparentnych np. szkła lub wyłącznie powierzchni nieprzezroczystych np. ścian pełnych. Dopuszcza się realizację powierzchni transparentnych, które nie mogą przekroczyć 60% powierzchni elewacji oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje, tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - f) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - g) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację 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 równoległe 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;
- 8) Dostęp do terenów z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej;
- 9) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
5. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 5.U - pow. 0,49 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
 - 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi gastronomiczne, handlu, biura;
 - 4) Przebudowa istniejących budowli służących ochronie przeciwpowodziowej oraz realizacja nowych, na zasadach określonych przez zarządzającego ciekami. Przy realizacji ww. budowli oraz ich przebudowie i remontach obowiązuje techniczne umocnienie brzegów potoku w miejscach występującej erozji bocznej zagrażającej istniejącej zabudowie;
 - 5) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). 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;
- 6) Rozbudowa na następujących zasadach:
- a) przy rozbudowie budynków obowiązuje zakaz przekraczania ich wysokości;
 - b) przy rozbudowie budynków obowiązują rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - d) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 7) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) nazwa obiektu może być sytuowana;
 - bezpośrednio na elewacji budynku, wykonana z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - na wspornikach montowanych prostopadle do elewacji budynku, których odległość od elewacji nie może przekroczyć 0,7m. Powierzchnia nośnika informacji wizualnej nie może przekroczyć 0,5 m²;
 - na wspornikach montowanych równoległe do elewacji budynku, których odległość od elewacji nie może przekroczyć 0,2m. Powierzchnia nośnika informacji wizualnej nie może przekroczyć 1,5 m²;
 - jako podświetlane kasetony na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;
- 8) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu inwestycji;
- 9) Dostęp do terenu z wyznaczonej na rysunku drogi wewnętrznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH

1. Tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne), oznaczone symbolem UP – pow. 0,32 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi kultury i oświaty;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – miejsca postojowe, zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się zmianę użytkowania budynków, dla lokalizacji innych niż istniejące usług realizujących cele publiczne;
- 4) Dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejącego obiektu;
- 5) Zakaz realizacji nowych budynków;
- 6) Dostęp do terenów z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych, poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne;
- 7) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych stosownie do potrzeb, nie mniej jednak niż 10 miejsc.

2. Tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne), oznaczone symbolami: 1.UPo – pow. 1,24 ha, 2.UPo – pow. 0,36 ha, 3.UPo – pow. 0,18 ha, 4.UPo – pow. 0,22 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Zagospodarowanie terenu związane jest z realizacją celu publicznego;
- 2) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi oświaty;
- 3) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – zieleń urządzona i urządzenia sportowe, place zabaw, obiekty budowlane infrastruktury technicznej;

- 4) Dopuszcza się zmianę użytkowania budynków, dla lokalizacji innych niż istniejące usług realizujących cele publiczne;
- 5) Odbudowa, rozbudowa lub przebudowa istniejących budynków, na następujących zasadach:
 - a) zakaz zwiększania wysokości istniejących budynków;
 - b) przy rozbudowie istniejących budynków dopuszcza się rozwiązania połączeń dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynkach rozwiązań;
 - c) obowiązuje dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień i ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). Zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
 - d) stosowanie kolorystyki pokrycia połączeń dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - e) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- 6) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji budynku;
- 7) Uwzględnienie nie mniej niż 30% powierzchni terenów biologicznie czynnych, w tym kompozycji zieleni urządzonej z zastosowaniem gatunków roślin zimozielonych.
- 8) Dostęp do terenów z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych klasy dojazdowej oraz do terenów 1.UPo i 4.UPo z drogi KDG/1.KDZ;
- 9) Realizacja nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych.

3. Tereny zabudowy usługowej – sakralnej, oznaczone symbolem 1.UPr – pow. 0,64 ha, 2.UPr – pow. 0,20 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi sakralne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego –miejsca postojowe, zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w terenie 1.UPr - mieszkalnictwo i usługi oświaty;
- 3) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - b) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połączeń dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 4) Zakaz realizacji nowych budynków oraz nadbudowy i rozbudowy istniejących;
- 5) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji;
- 6) Obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, na powierzchni nie mniejszej niż 10% w terenie oznaczonym symbolem 2.UPr i nie mniej niż 40% w terenie oznaczonym symbolem 1.UPr;
- 7) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych stosownie do potrzeb, nie mniej jednak niż 10 miejsc w terenie oznaczonym symbolem 2.UPr i nie mniej niż 20 w terenie oznaczonym symbolem 1.UPr.
- 8) Dostęp do terenu z ustalonych w planie i wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych, poprzez nie wyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW ZABUDOWY TECHNICZNO – PRODUKCYJNEJ

1. Tereny działalności produkcyjnej oznaczone symbolem P – pow. 1,31 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – produkcja, drobna wytwórczość, składowanie, magazynowanie. Obowiązuje zakaz realizacji składów otwartych;

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu – usługi, zieleń izolacyjna, obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
- 3) Przy realizacji budynków obowiązuje:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 21 metrów;
 - b) realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropołaciowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci do 35⁰ i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemnozielony. Obowiązuje zakaz realizacji dachów o kącie nachylenia poniżej 10%;
 - c) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądów dachowych) i otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy;
 - d) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów. Obowiązuje stosowanie kolorów pastelowych;
- 4) Obowiązuje uwzględnienie na powierzchni nie mniejszej niż 20% terenów biologicznie czynnych;
- 5) Lokalizacja reklam i tablic informacyjnych możliwa wyłącznie na elewacjach budynków;
- 6) Obowiązek realizacji miejsc parkingowych, w zależności od potrzeb – nie mniej niż 20 mp/1000 m² pow. użytkowej obiektu;
- 7) Na stanowiskach postojowych, placach magazynowych i drogach wewnętrznych obowiązuje realizacja szczelnych nawierzchni ze spadkami zapewniającymi spływ wody opadowej do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami ropopochodnych;
- 8) Dostęp do terenu z ustalonej w planie i wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy zbiorczej i lokalnej oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI.

§ 12. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW DRÓG I PARKINGÓW

1. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy głównej, oznaczone symbolem 1.KDG – pow. 5,67 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniejszej niż 40 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
 - a) 2 jezdnie o szerokości 7 m,
 - b) chodniki,
 - c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) Dopuszcza się realizację urządzeń ograniczających oddziaływanie na środowisko takich jak: ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna;
- 3) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy głównej, oznaczone symbolem KDZ/1.KDZ – pow. 3,34 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren istniejącej drogi klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, dostosowanej do istniejącej zabudowy i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości 7 m;
 - b) chodniki;

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

2) Dopuszcza się obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta;

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

3. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczone symbolem 2.KDZ – pow. 0,21 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 6,5 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.

4. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy głównej, oznaczone symbolem KDG/1.KDL – pow. 0,89 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren istniejącej drogi klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, dostosowanej do istniejącej zabudowy i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) jezdnia o szerokości minimum 6,5 m;

b) chodniki;

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

2) Dopuszcza się obniżenie klasy drogi z KDG na KDL, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta;

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

5. Tereny komunikacji – droga publiczna (gminna) klasy lokalnej, oznaczone symbolem 2.KDL – pow. 0,40 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ulicy klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu 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;

6. Tereny komunikacji – droga publiczna (gminna) klasy lokalnej, oznaczone symbolem 3.KDL – pow. 0,63 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Teren przeznaczony dla lokalizacji ulicy klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 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;

7. Tereny komunikacji – drogi publiczne (gminne) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1.KDD – pow. 0,22 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, z odcinkowym, dostosowanym do istniejącej zabudowy jej zwężeniem, jak na rysunku planu oraz elementów ulicy realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, 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;

8. Tereny komunikacji – droga publiczna (gminna) klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: 3.KDD – pow. 0,41 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z odcinkowym zawężeniem jak na rysunku planu i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
 - b) chodniki;
 - c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Tereny komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: 2.KDD – pow. 0,32 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Tereny przeznaczone dla lokalizacji ulicy klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, nie mniejszych niż 8 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:
 - a) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
 - b) chodniki,
 - c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;
- 2) Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. Tereny komunikacji – drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem 1.KDW – pow. 0,10 ha, Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Teren przeznaczony dla lokalizacji drogi wewnętrznej szerokości w liniach rozgraniczających 5 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 i obsługą ruchu.

11. Tereny komunikacji oznaczone symbolem 1.KS– pow. 0,37 ha. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu – parkingi, place postojowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzonej, 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.

12. Tereny komunikacji oznaczone symbolami 2.KS– pow. 0,33 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 nowych budynków, za wyjątkiem obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Do czasu zagospodarowania terenów jako parkingów, utrzymuje się jako przeznaczenie tymczasowe - usługi handlu i gastronomii;
- 5) Przebudowa i odbudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - 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) Obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów parkingów;
- 7) Zakaz lokalizacji wolnostojących tablic reklamowych, za wyjątkiem znaków informacyjnych, w tym dotyczących obiektów użyteczności publicznej;
- 8) Wjazd i wyjazd z terenów parkingów na drogę publiczną, poprzez drogę wewnętrzną oraz poprzez wewnętrzne ciągi komunikacyjne nie wyznaczone na rysunku planu, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

USTALENIA PLANU DLA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

§ 13. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW ELEKTROENERGETYKI

1. Tereny zabudowy związanej z energetyką, oznaczone symbolem E – pow. 0,70 ha. Zagospodarowanie terenów realizowane będzie na następujących zasadach:

- 1) Istniejące obiekty i urządzenia stacji elektroenergetycznej utrzymuje się z Dopuszcza się odbudowę, przebudowę lub rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów i urządzeń stacji elektroenergetycznej;
- 2) Dojazd z wyznaczonej na rysunku planu drogi klasy zbiorczej, realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem stacji.

Rozdział 7.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 14. 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/U, M/U, U i Uh;
2. 20% dla terenów oznaczonych w planie symbolami MW, MN;
3. 5% dla terenów pozostałych.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

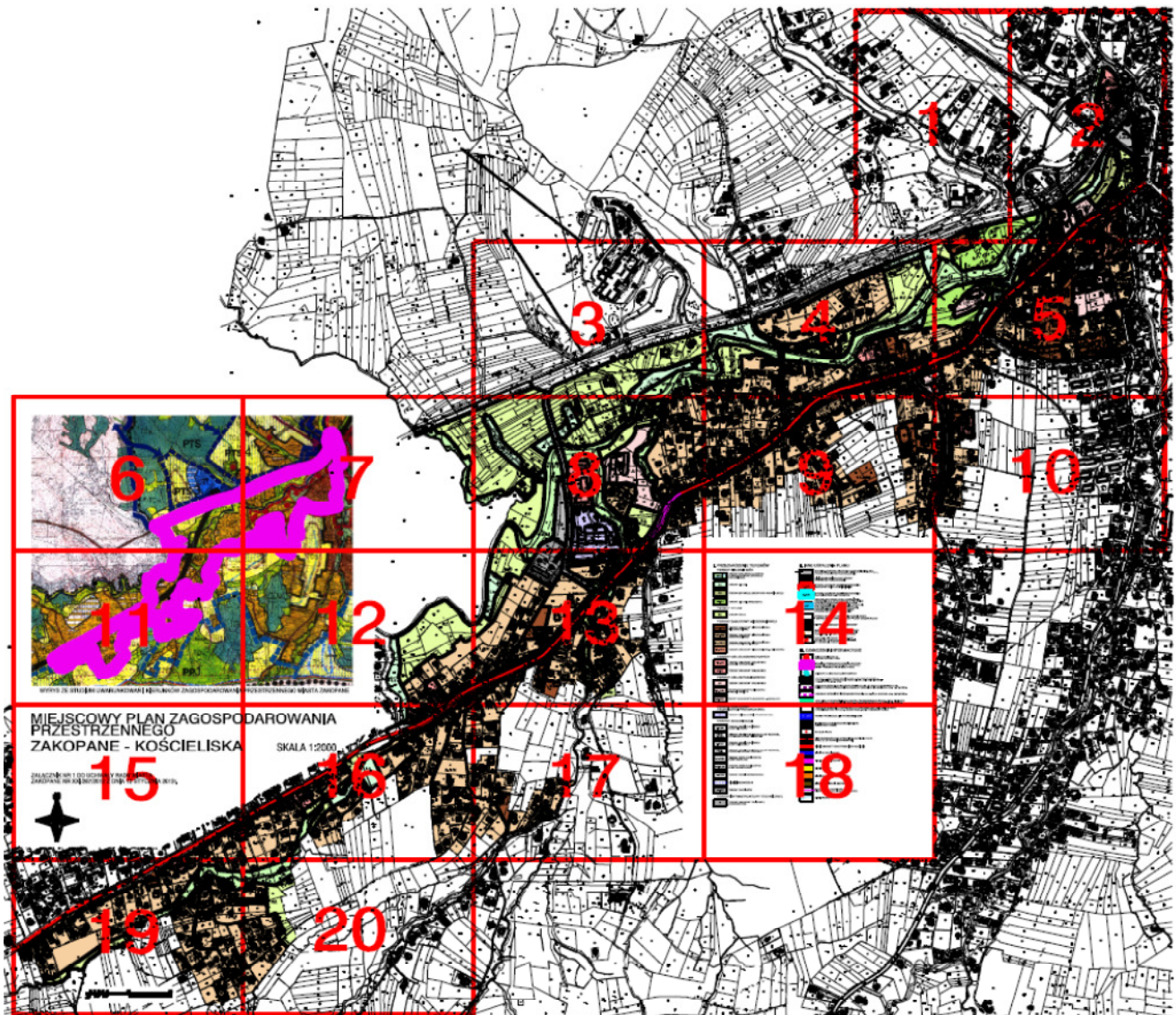
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

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

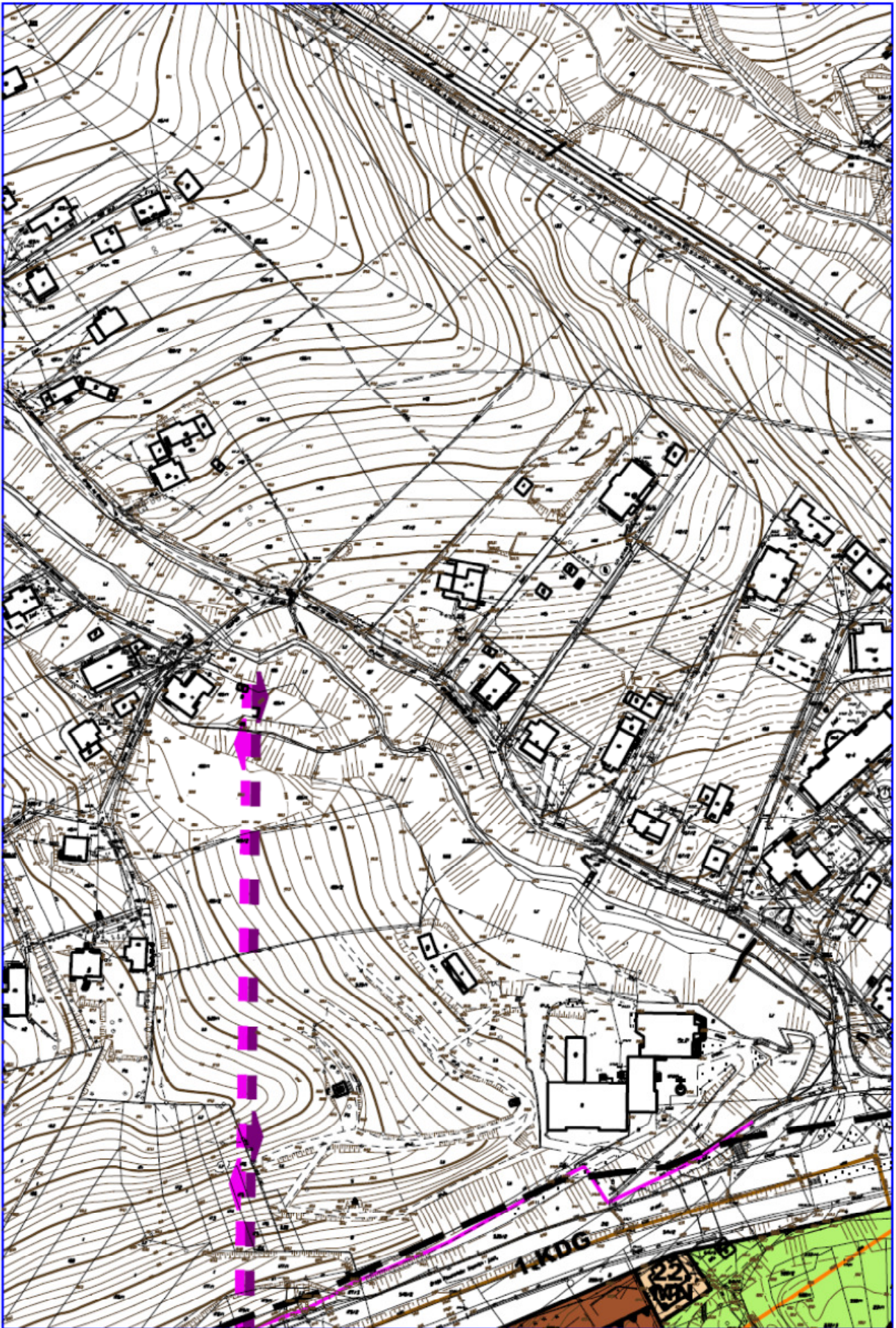
Przewodniczący Rady
Jerzy Zacharko

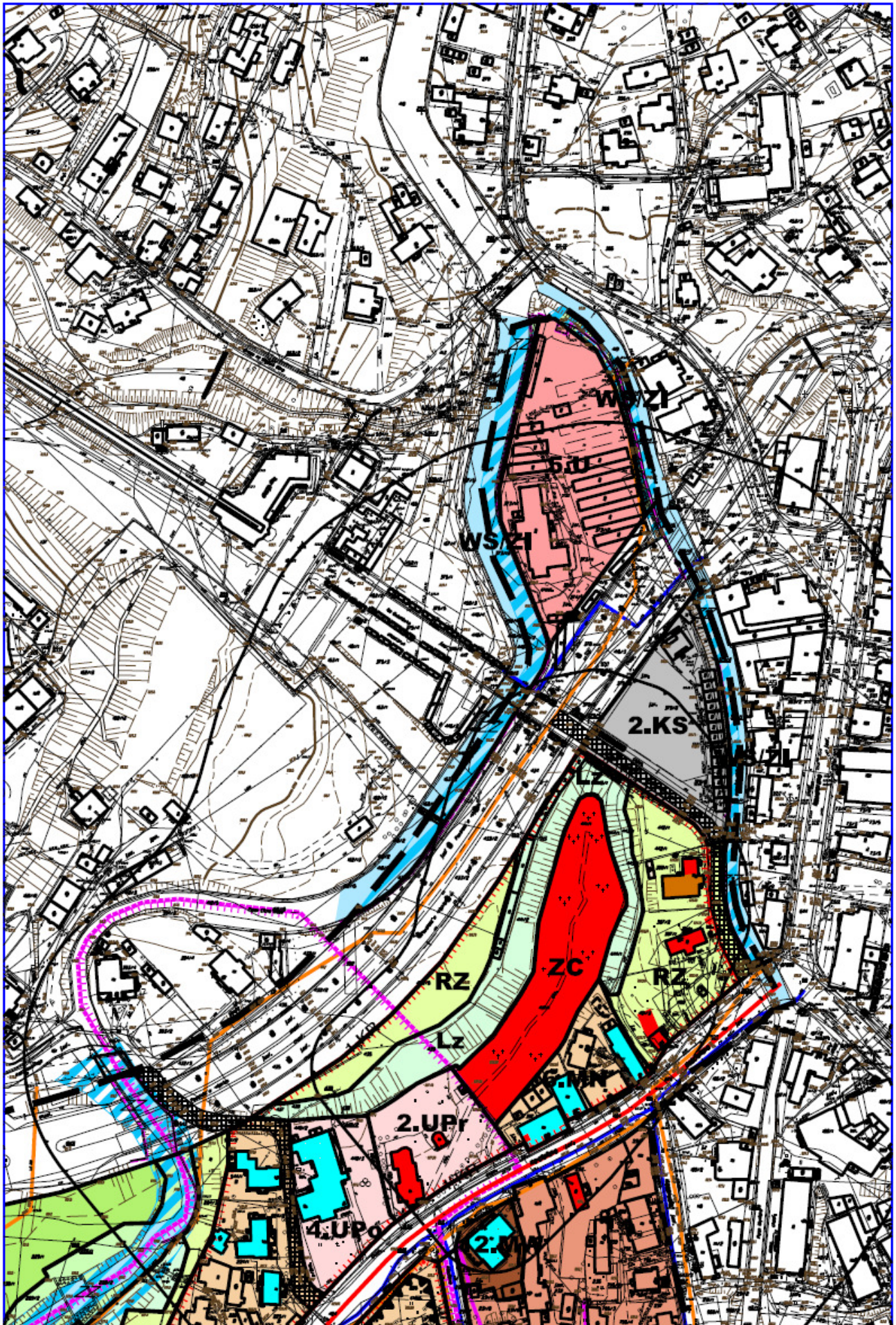
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXI/287/2012
Rady Miasta Zakopane
z dnia 12 stycznia 2012 r.

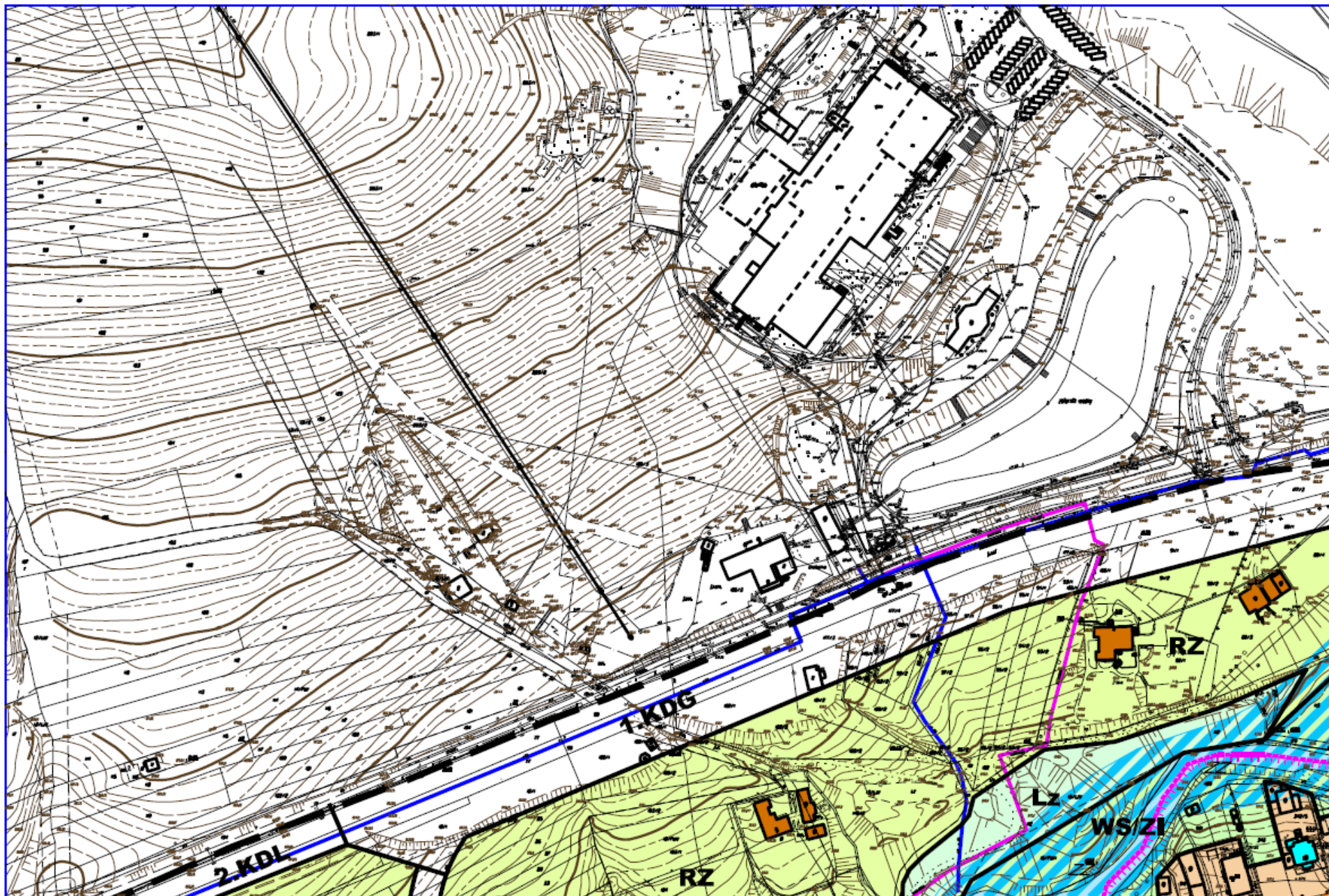
Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000*

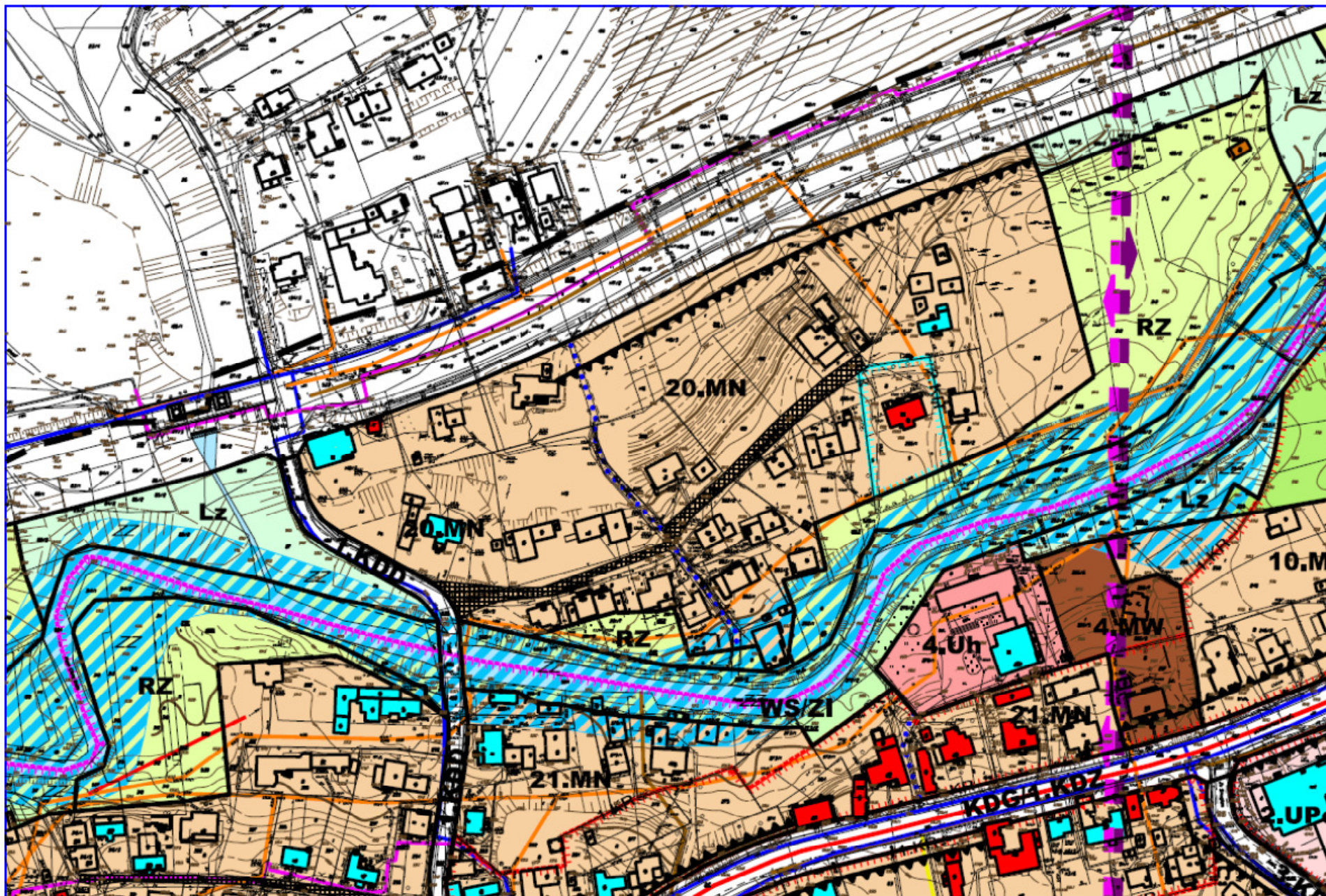


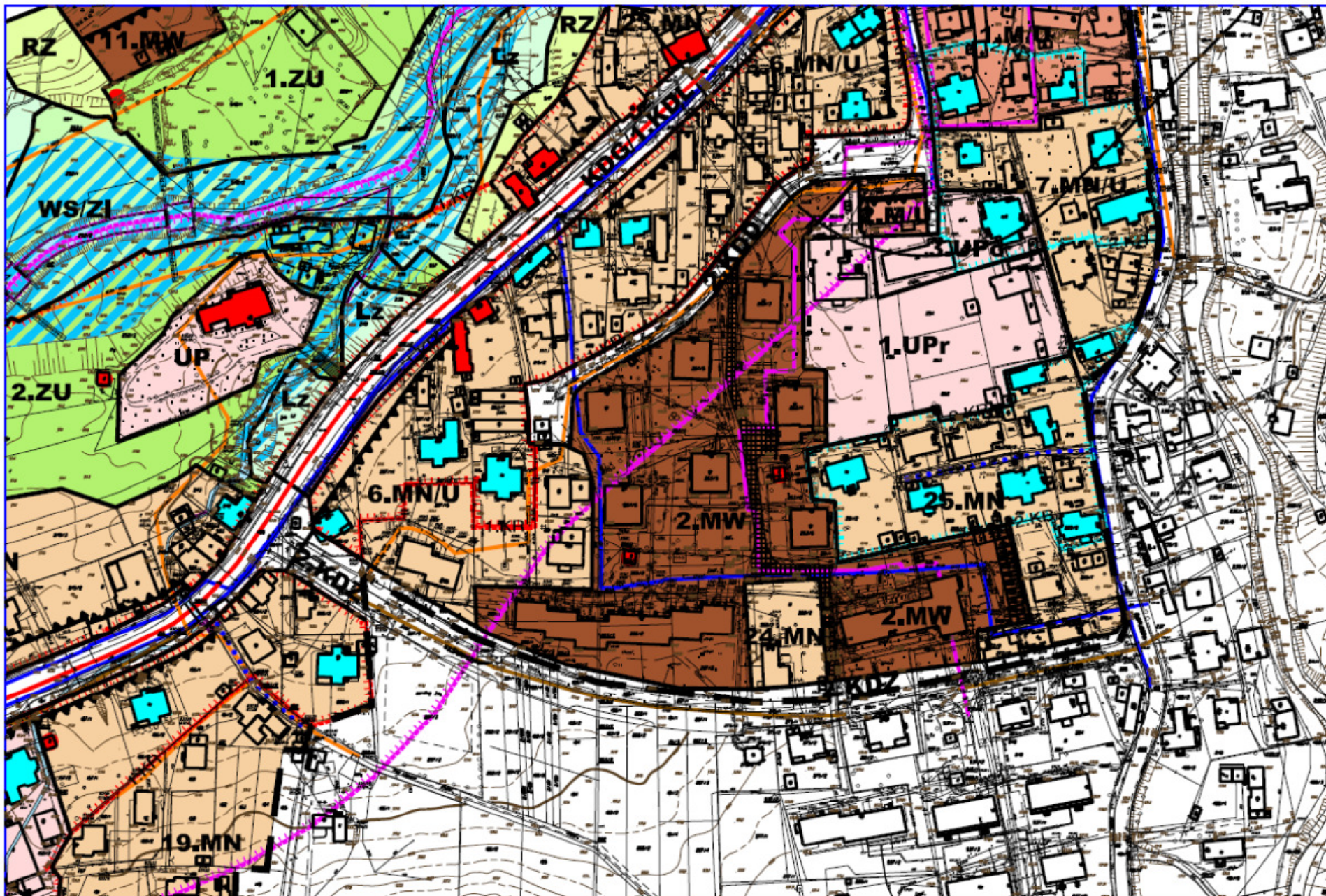
* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000.
Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.

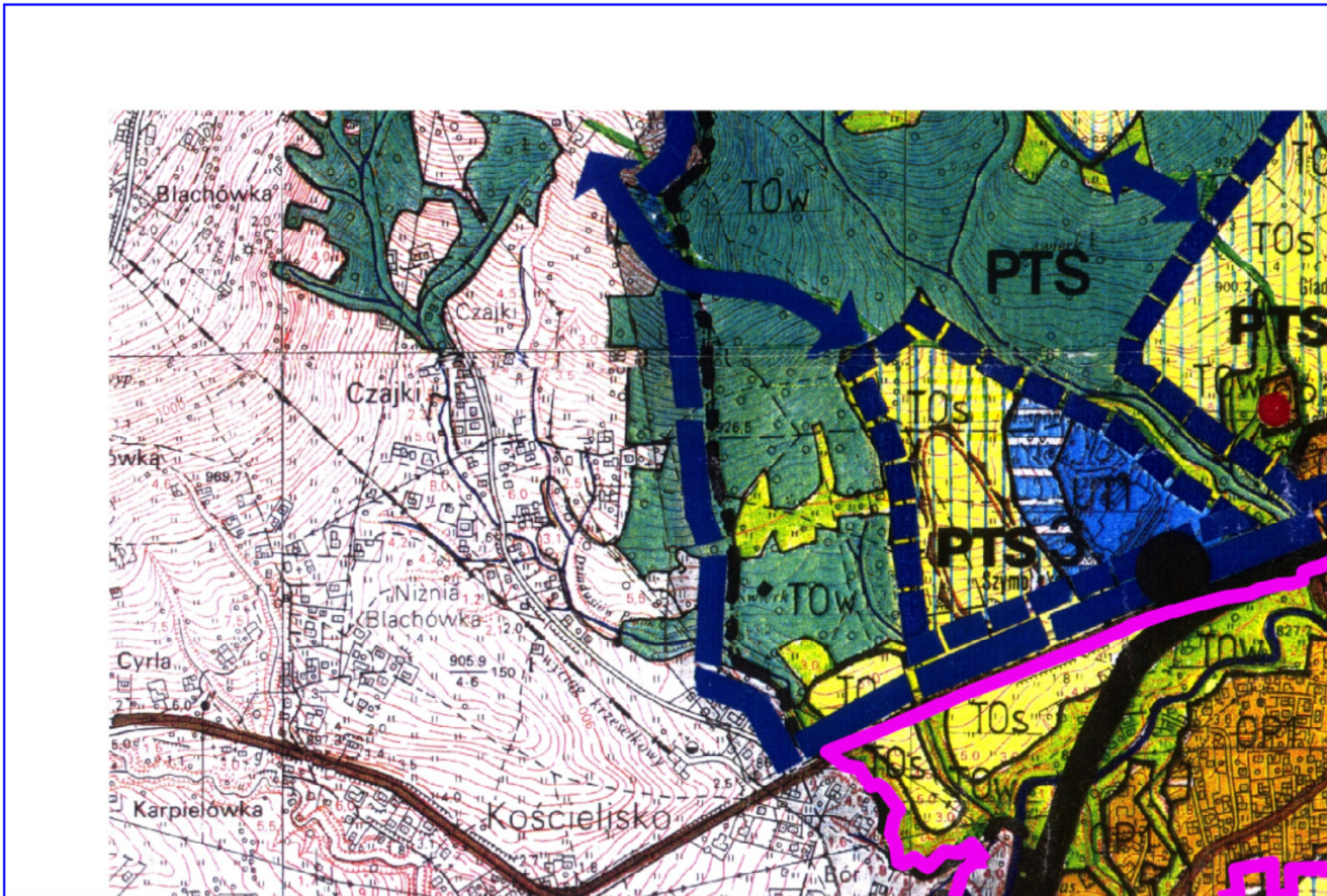


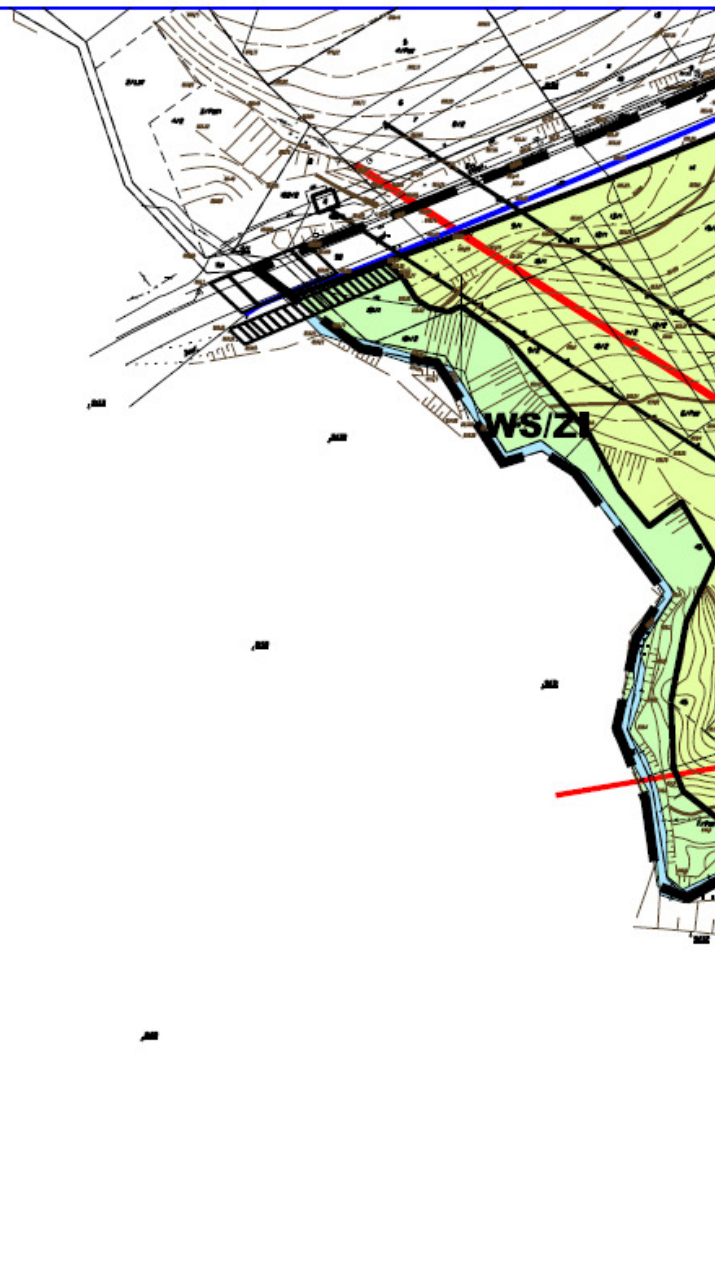


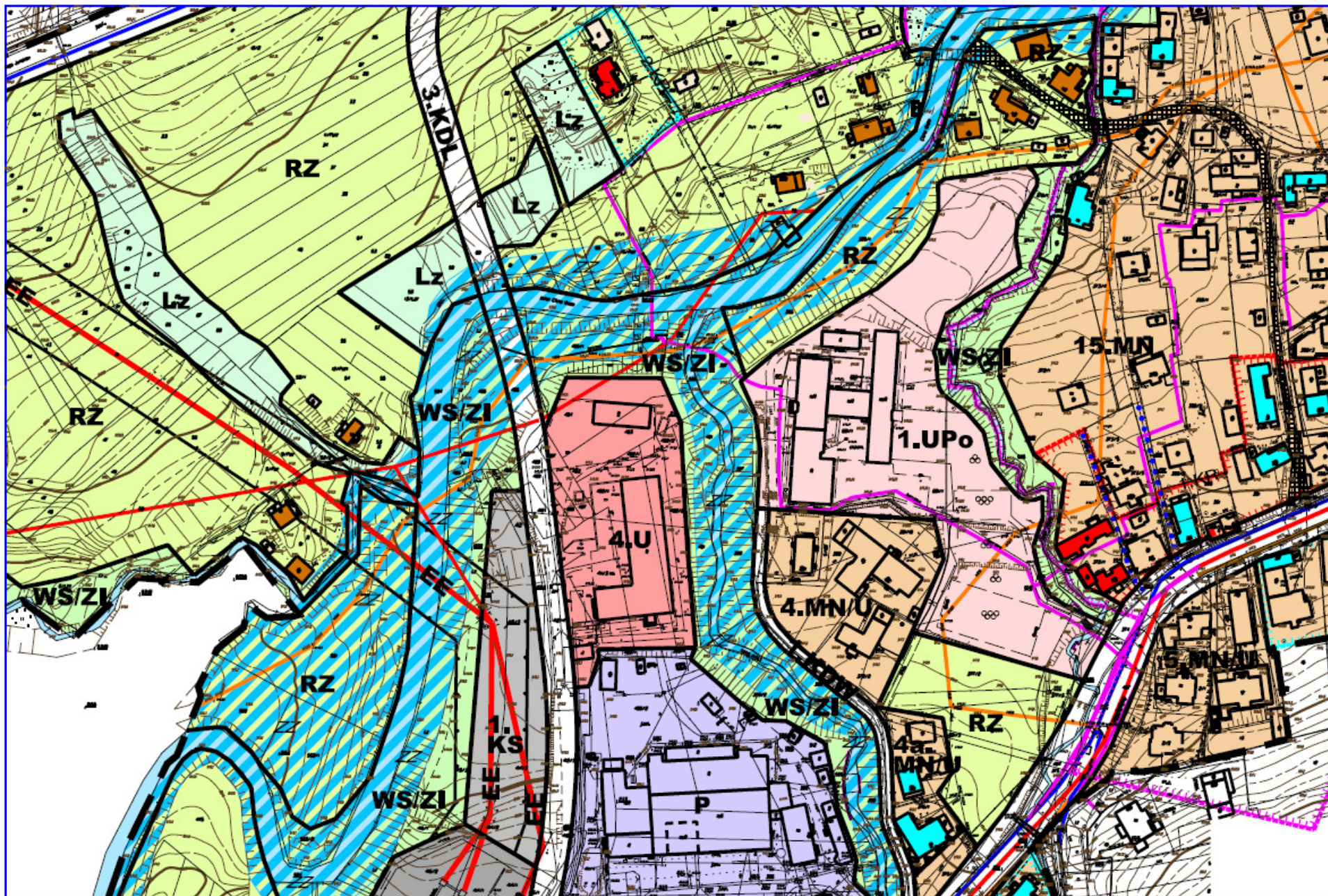


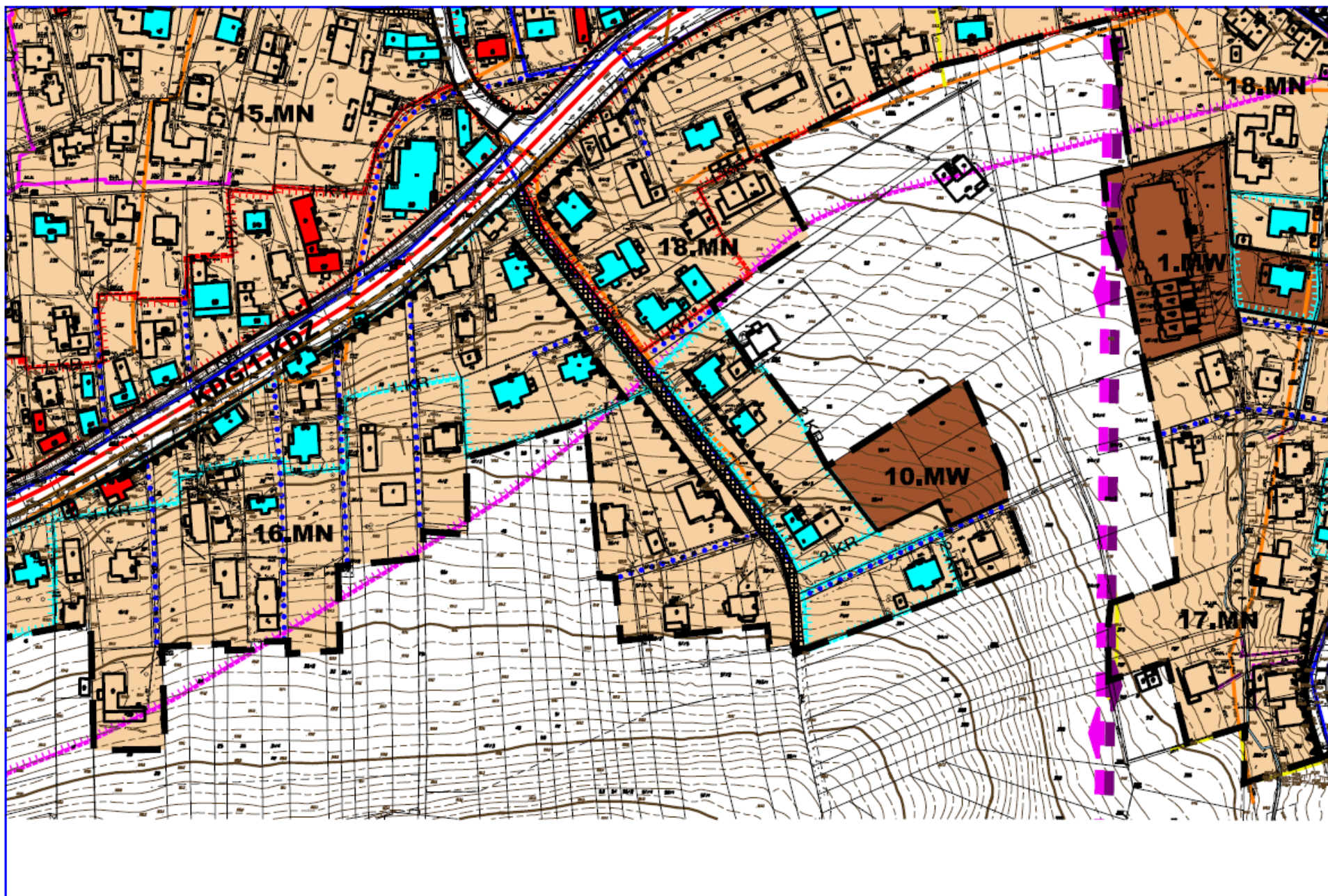


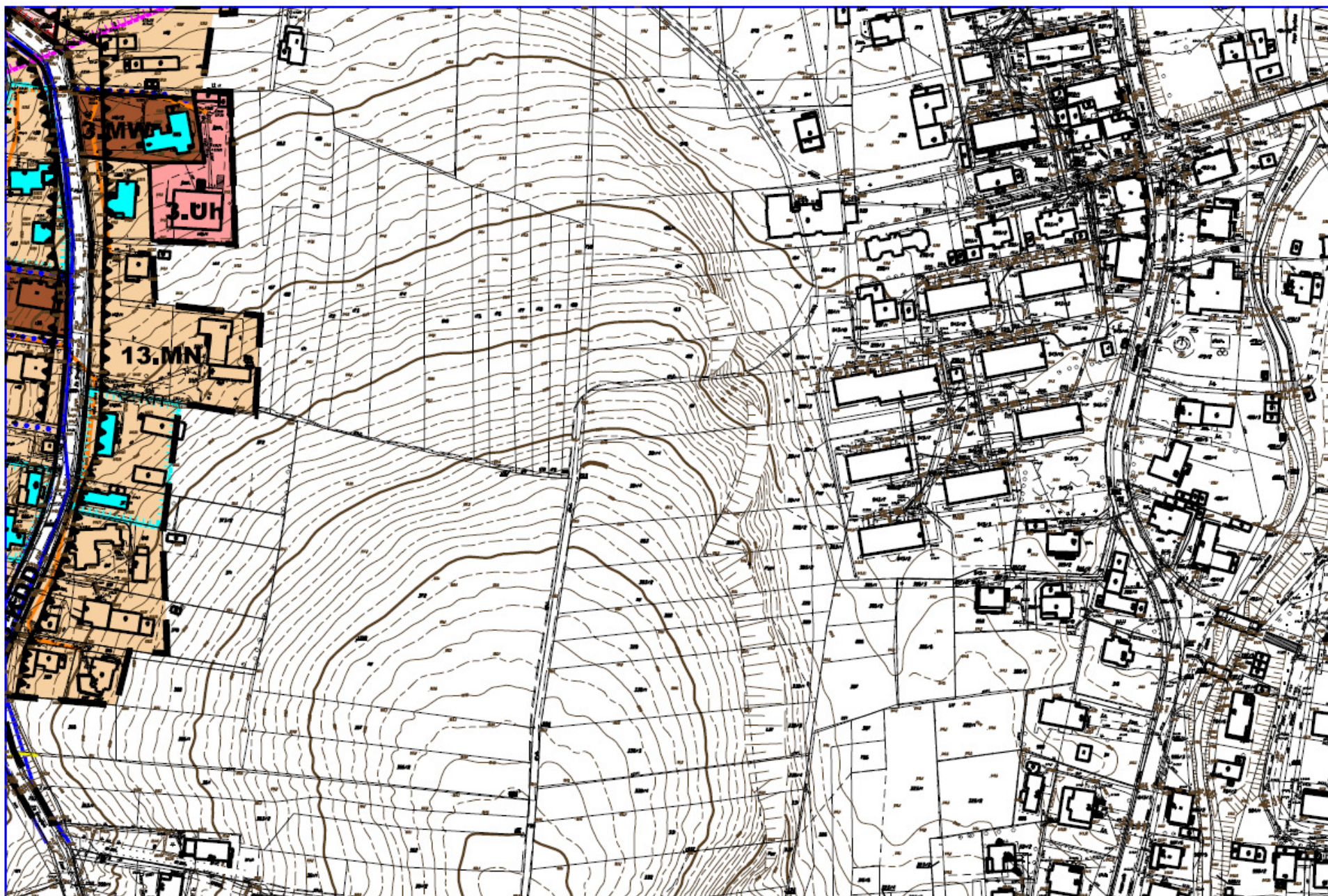


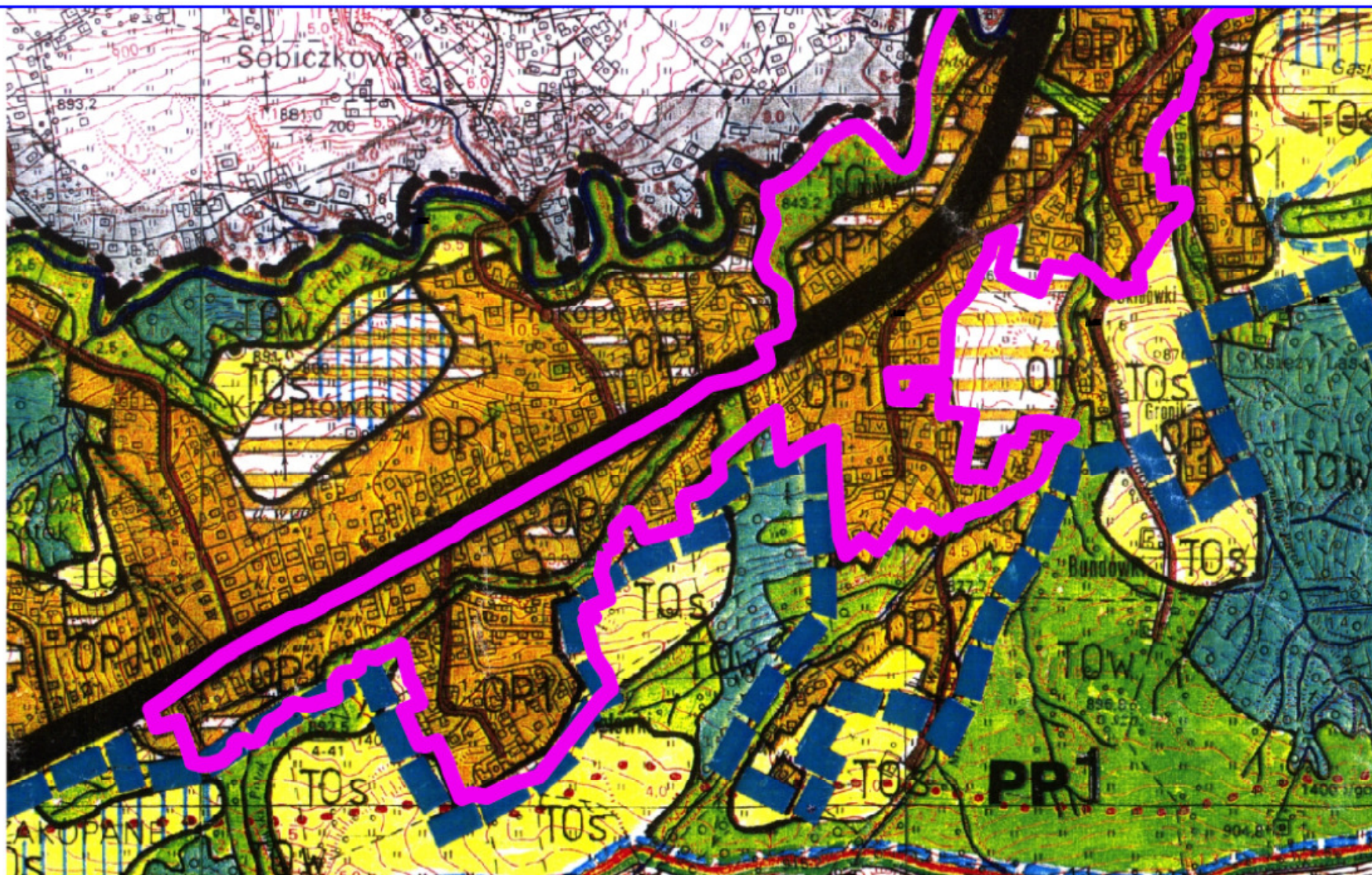








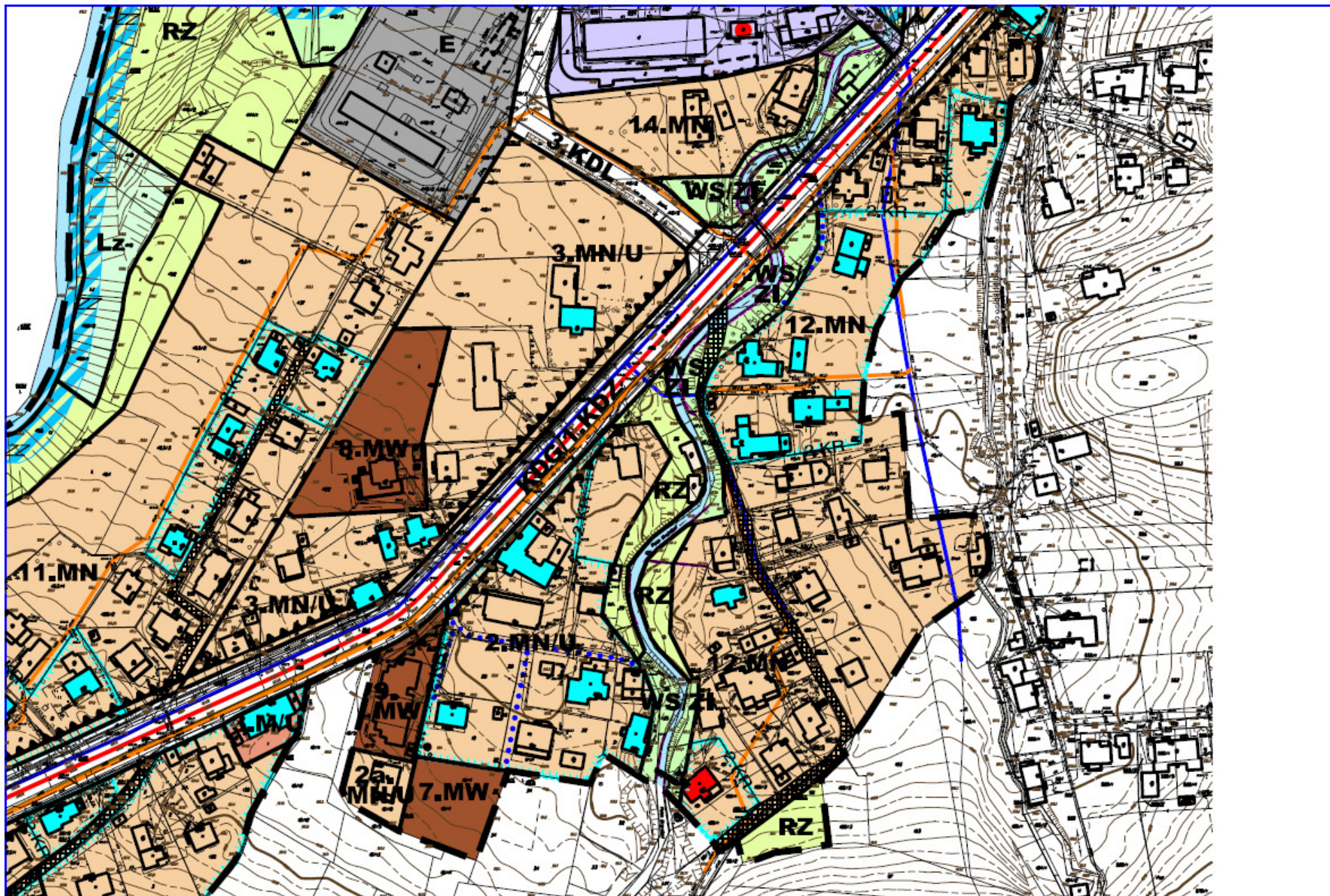




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA



PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAKOPANE



I. PRZEZNACZENIE TERENÓW**TERENY ZIELENI I WÓD**

WS/ZI	TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH PLYNACYCH WRAZ ZE STREFĄ EKOLOGICZNĄ
Lz	TERENY ZIELENI
ZC	TERENY CZYNNEGO CMENTARZA PARAFIALNEGO
1-2.ZU	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

TERENY ROLNE

RZ	TERENY ROLNE
-----------	--------------

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1-12.MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
1-25.MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
1-8.MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
1-3.M/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH

1-4.Uh	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (USŁUGI HOTELARSKIE)
1-5.U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY USŁUG PUBLICZNYCH

UP	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
1-4.UPo	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI OŚWIATY
1-2.UPr	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - SAKRALNEJ

II. INNE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU, STANOWIĄCA RÓWNOCZESNIE LINIE ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABUDOWY ULICY KOŚCIELISKIEJ
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1% WYZNACZONE W "STUDIUM OKREŚLAJĄCYM GRANICE OBSZARÓW BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ DLA TERENÓW NIEOBWAŁOWANYCH W ZLEWNI GÓRNEGO DUNAJCA DO UJŚCIA POPRADU" SPORZĄDZONYM PRZEZ DYREKTORA RZGW W KRAKOWIE
	STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA 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
	BUDYNKI USŁUGOWE W TERENACH ROLNYCH - do utrzymania z możliwością ich odbudowy i rozbudowy

III. OZNACZENIA INFORMACYJNE

	OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	GRANICA OBSZARU OTOCZENIA ZABYTKU ZGODNIE Z DECYZJĄ WKZ NR REJESTRU A-266 Z 29.05.1957r. (st. rejestr nr 538)
	OBIEKTY O CECHACH ZABYTKOWYCH
	STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - (Rozp. Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 25.08.1959r. - Dz. U. Nr 52, poz. 315)
	OBSZAR GÓRNICZY "ZAKOPANE" - decyzja Nr GK/hg/TS/487-2607/98 Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 1.07.1998r.)
	OBSZAR GÓRNICZY "SZYMOŠZKOWA" - koncesja nr 4/2009 z dn. 4.03.2009r.
	OTULINA TATRZAŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO - Rozp. Rady Ministrów w spr. TPN z dn. 1 kwietnia 2003r. - Dz.U. 03.65.599 z dn. 16 kwietnia 2003r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPO PRZESTRZENNEGO ZAKOPANE - KOŚCIELISKA

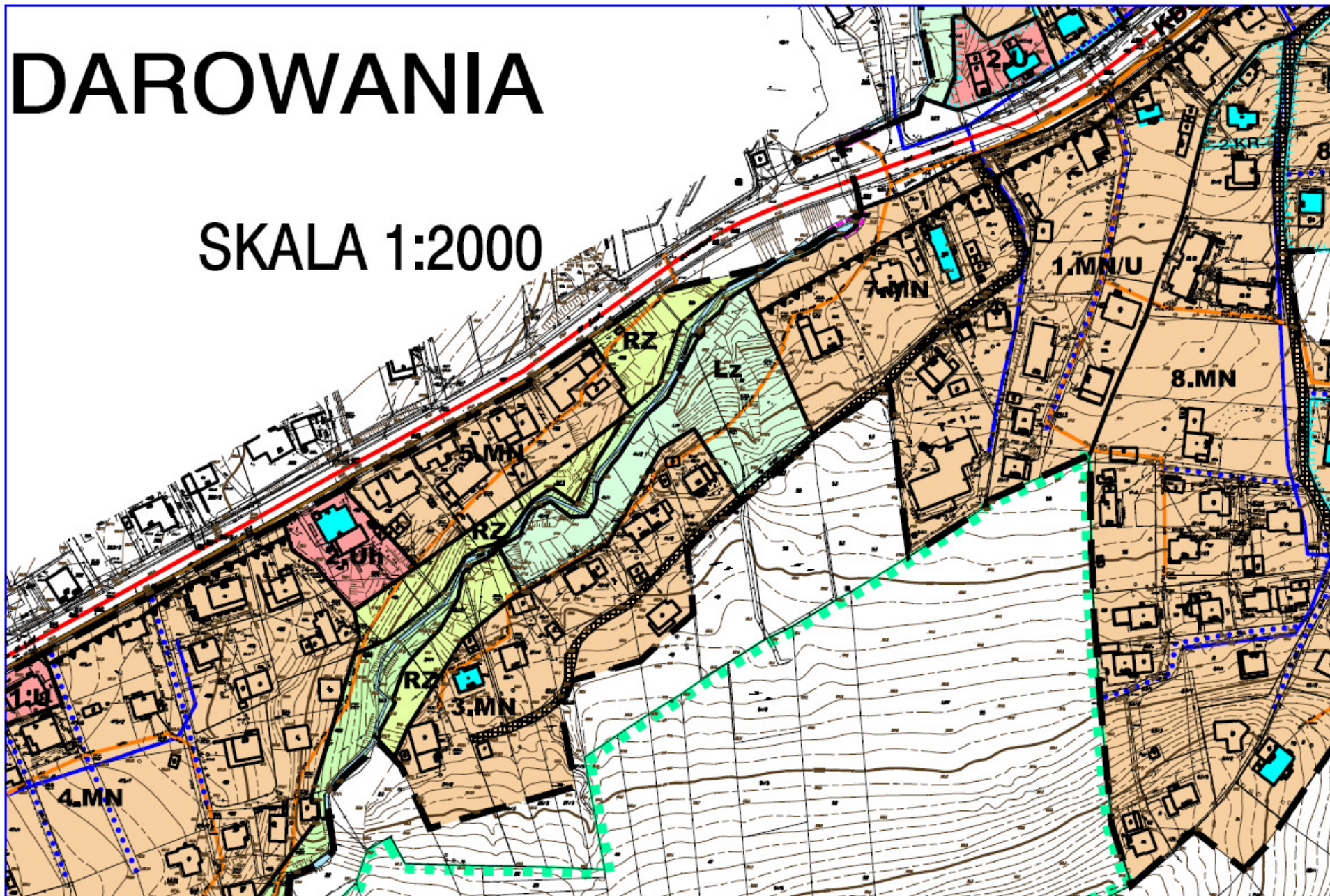
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA
ZAKOPANE NR XXI/287/2012 Z DNIA 12 STYCZNIA 2012r.

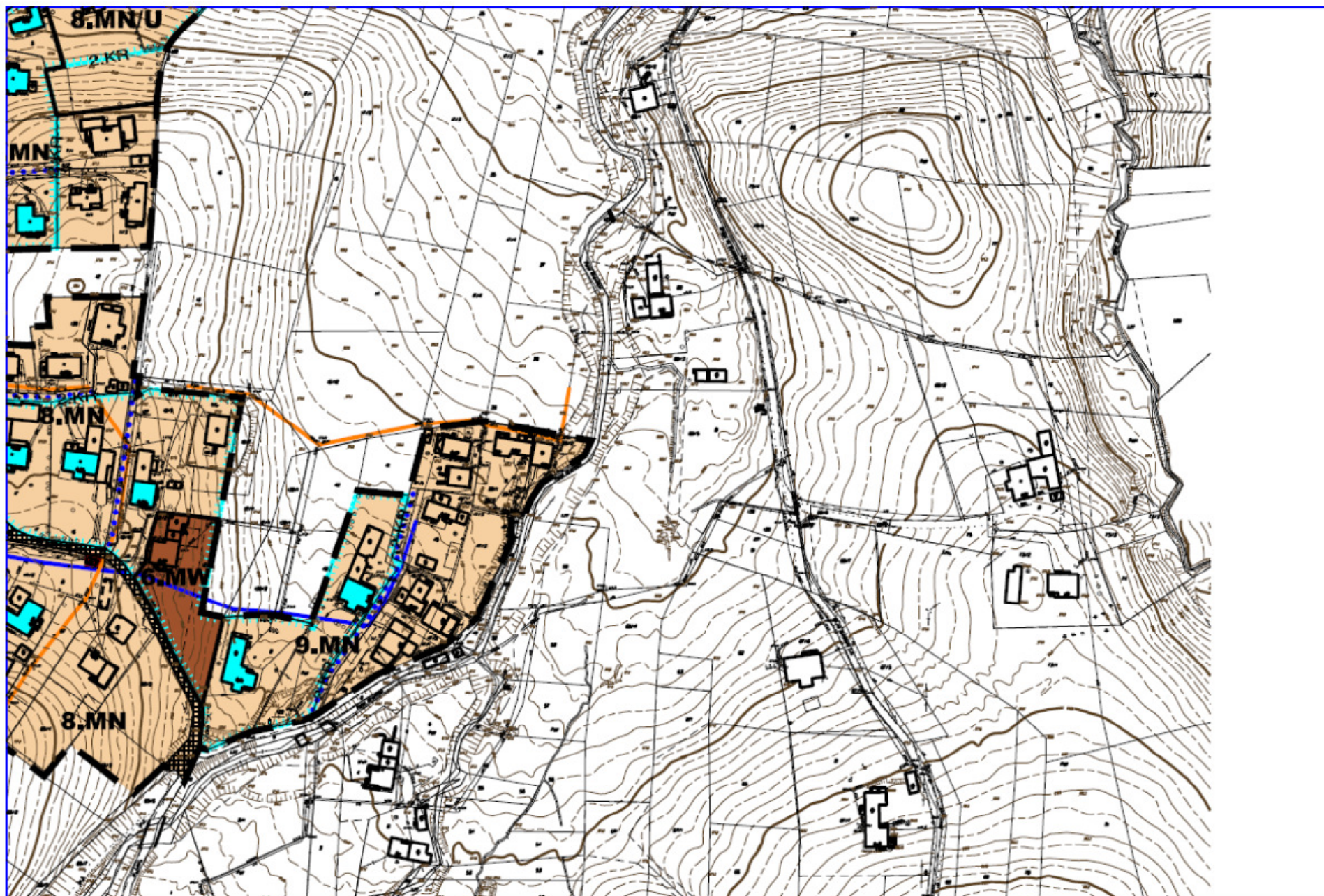
15






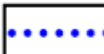




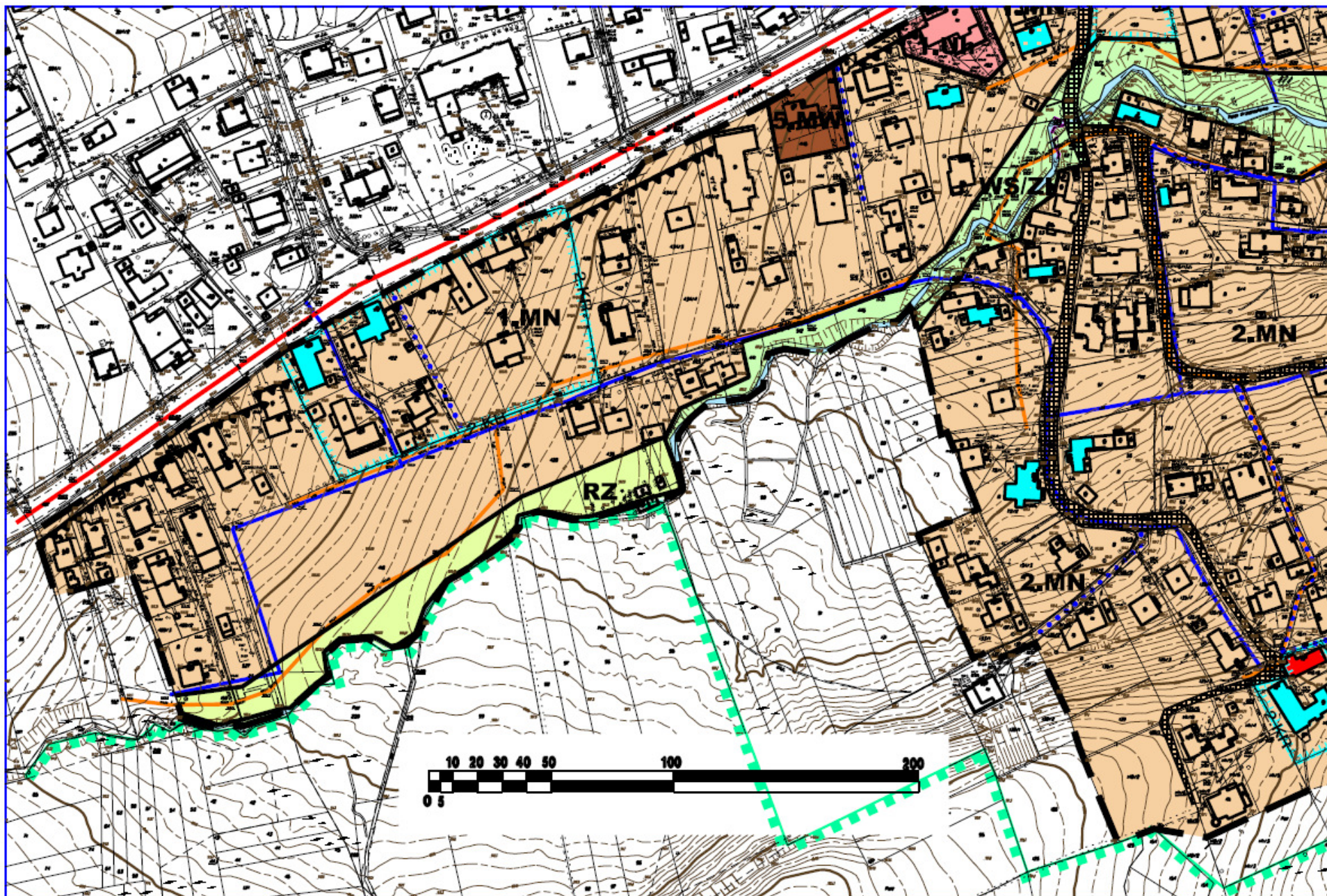
DAROWANIA

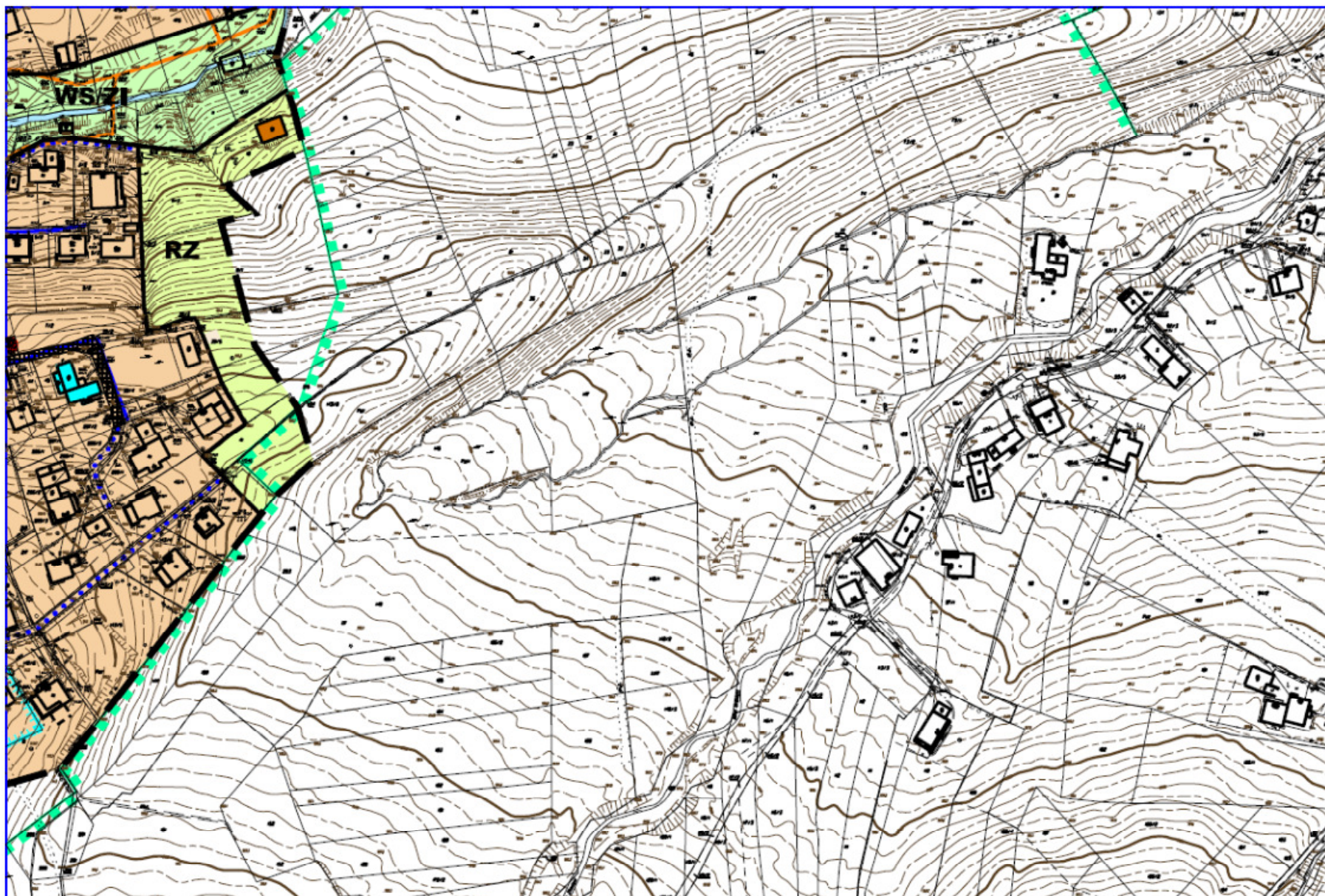
SKALA 1:2000





TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ			
P	TERENY DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNEJ		OBSZAR WYSOKIEJ OCHRONY DLA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 441 - ZAKOPANE - CAŁY OBSZAR PLANU
TERENY KOMUNIKACJI			TERENY POTENCJALNIE HYDROGENICZNE
1.KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ		ISTNIEJĄCE PUBLICZNE DRÓGI GMINNE (NIENORMATYWNE)
KDG/1.KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ, DOCELOWO KLASY ZBIÓRCZEJ		STACJE TRAFU
2.KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY ZBIÓRCZEJ		SIEĆ ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
KDG/1.KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ, DOCELOWO KLASY LOKALNEJ		SIECI ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
2-3.KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ		SIECI WODOCIĄGOWE
1-3.KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ		SIECI CIEPŁOCIĄGOWE
1.KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNEJ		SIECI GAZOWE
	CIĄGI PIESZO-JEZDNE		SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
1-2.KS	TERENY PARKINGÓW		SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ			REGULACJE TECHNICZNE CIEKÓW WODNYCH - MURY OPOROWE
E	TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ENERGETYKĄ		CIEKI WODNE





Przewodniczący Rady
Jerzy Zacharko

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXI/287/2012
Rady Miasta Zakopane
z dnia 12 stycznia 2012 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA ZAKOPANE o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie „Kościeliska”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

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

1. Do realizacji przewidziano budowę drogi publicznej klasy lokalnej 3.KDL (łącznik od ul. Skibówki do ul. Powstańców Śląskich) w latach 2012-2014;

2. W/w zadanie realizowane będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie.

3. Realizacja w okresie 2012 – 2014 i latach następnych, 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 7.094.000,00 zł, w tym:

- a) 2.841.800,00 zł przygotowanie inwestycji w roku 2012, czyli:
 - 2.720.500,00 zł podział geodezyjny działek i wykup gruntów;
 - 121.300,00 zł dokumentacja projektowa;
- b) 4.252.200,00 zł realizacja drogi w latach 2013-2014, czyli:
 - 1.920.200,00 zł budowa drogi;
 - 391.700,00 zł budowa chodników;
 - 1.854.000,00 zł budowa mostu nad potokiem Cicha Woda;
 - 86.300,00 zł budowa oświetlenia.

5. Prognozowaną wysokość kosztów określono bez uwzględnienia zmian wartości nakładów inwestycyjnych w czasie.

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.

II. 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.

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

IV. Zmiany ustalonych w pkt. I i II, sposobów realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w planie „Kościeliska” 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 XXI/287/2012
Rady Miasta Zakopane
z dnia 12 stycznia 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA ZAKOPANE, O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
NIEUWZGLENIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOŚCIELISKA”**

Uwaga: nr uwag, zgodnie z numeracją w wykazie uwag wniesionych do wyłożonego 5 –ciokrotnie do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KOŚCIELISKA” w dniach od 9 lipca 2010 r. do 9 sierpnia 2010 r., w dniach od 20 września 2010 r. do 21 października 2010 r., w dniach od 16 grudnia 2010 r. do 18 stycznia 2011 r., w dniach od 17 marca 2011 r. do 15 kwietnia 2011 r. oraz w dniach od 17 października 2011 r. do 17 listopada 2011 r.

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

Uwaga nr 1 dotycząca włączenia działek o nr 105 i 108 obr. 5 do terenów budowlanych związanych z funkcją mieszkalną lub usług mieszkalno-turystycznych.

Uwagi, nie uwzględniono. Działki nr 105 i 108 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

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 uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Uwaga nr 2 dotycząca zmiany przeznaczenia działki o nr 9/3 obr. 155 pod zabudowę jedno i wielorodzinną.

Uwagi, nie uwzględniono. Działka nr 9/3 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu ochrony oraz w zasięgu strefy specjalnej PP - przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego w obszarze PP1 obejmującym pas terenów otwartych, położonych wzdłuż Drogi Pod Regłami, od Krzeptówek po Buńdówki, w których w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienioną w treści uwagi działkę, wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ.

Zgodnie z ustaleniami studium w strefie specjalnej PP - przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego prowadzona przez władze miasta polityka przestrzenna winna polegać „na wzmożonej ochronie, przed nadmierną ingerencją człowieka, terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Tatrzańskiego Parku Narodowego”. Na wydzielonych w obrębie ww. strefy specjalnej obszarach PP1 obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych TOw bądź TOs, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe - specjalne kierunki zagospodarowania, określone w odniesieniu do całości tych obszarów, związane z ich specyfiką tj.:

- a) wzmożona ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz cieków wodnych, a także terenów, które stanowią lub mogą stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin,
- b) rehabilitacja terenów otwartych, zwłaszcza w otoczeniu cieków wodnych,
- c) eliminacja barier w postaci szczelnych ogrodzeń i innych przeszkód na terenach otwartych lub zamiana ich na systemy umożliwiające przenikanie drobnych i średnich zwierząt,

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

- a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w za-kresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem prze-chodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
- b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
- c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
- d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
- e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego, tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

W związku z powyższym 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 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.

Uwaga nr 4, dotycząca zmiany kwalifikacji działki o nr 166/1, 165/1, 92/1 obr. 75 z terenu o symbolu RZ na teren o symbolu U.

Uwagi, nie uwzględniono. Działka nr 92/1, obr. 75, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, w której w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienioną w treści uwagi działkę, 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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 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.

Wymienione w treści uwagi działki nr 166/1, 165/1, obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście

(z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga nr 5 dotycząca sprzeciwu wobec ustaleń planu, czyli przeznaczenie działek o nr 103/3, 104, 148/3 obr. 75 na tereny rolne oznaczone symbolem RZ. Właściciele wnioskuje o przeznaczenie przedmiotowych działek na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Uwagi, nie uwzględniono. Działki nr 103/3, 104, 148/3 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

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.

Uwaga nr 6 dotycząca przekwalifikowania działek o nr 110/2 i 102/5 obr. 135 na tereny budowlane.

Uwagę uwzględniono częściowo. Po ponownej analizie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poszerzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

na wymienionych w treści uwagi działkach. Po dokonanych korektach w terenach 12.MN znajduje się cała działka o nr 102/5 oraz część działki o nr 110/2 o powierzchni 812 m². Pozostałą część działki o nr 110/2 pozostawiono w terenach o przeznaczeniu rolnym oznaczonych symbolem RZ z uwagi na ich położenie w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOW.

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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga nie może zostać w całości 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.

Uwaga nr 7 dotycząca wykreślenia z tekstu planu p/punktu 6e w 8 pkt 4 „przy rozbudowie istniejących budynków obowiązuje zakaz przekraczania ich wysokości”, który pozostaje w sprzeczności z innym zapisem planu: „wysokość budynków w tym obszarze nie może przekraczać 15m, w części oznaczonej jako teren zabudowy mieszkalno usługowej M/U”.

Uwaga jest bezzasadna, ponieważ zapis dotyczący zakazu przekraczania wysokości 15 metrów dotyczy realizacji nowych budynków, natomiast zapis dotyczący zakazu przekraczania wysokości budynków istniejących dotyczy wyłącznie rozbudowy budynków istniejących. W związku z powyższym nie ma sprzeczności pomiędzy cytowanymi w treści uwagi zapisami planu dla terenu oznaczonego symbolem M/U, jednakże z uwagi na jednoznaczność ustaleń planu w pkt 6c dopisano słowo „nowych”.

Uwaga nr 8 dotycząca sprzeciwu wobec projektowanego ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 2 KDG, a w szczególności jego poszerzenia kosztem działek nr 417/3; 418/3, obręb 7.

Uwagę uwzględniono częściowo. Zmieniono klasę drogi z głównej na lokalną oraz jej szerokość w liniach rozgraniczających z 25 metrów do 12 metrów w liniach rozgraniczających. Po dokonanych korektach w terenie przeznaczonym pod komunikację znajduje się ok. 70 m² działki nr 417/3 oraz ok. 10m² działki nr 418/3. Ponadto usunięto z działki nr 417/3 wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy.

Działki o nr ewid. 417/3, 418/3, obręb 7, znajdują się w części w terenie projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej, która łączy ulicą Powstańców Śląskich z ulicą Kościeliską. Obecnie jedynym ciągiem komunikacyjnym stanowiącym takie połączenie jest Droga na Ubocz, na której ruch jest utrudniony z uwagi na jej parametry. Przebieg kwestionowanej drogi i jej szerokość w liniach rozgraniczających wynika z funkcji jaką pełnić będzie ww. droga, jak również ze stanu zainwestowania terenów oraz ukształtowania terenu, które powodują konieczność takiego jej poprowadzenia aby spełniała ona wymagane przepisami prawa normy w zakresie spadków podłużnych. Zgodnie z ustalonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zakłada się uzupełnienie układu ulic zbiorczych jak również w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego realizację nowego odcinka drogi od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki.

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”.

Sprawy związane z wypłatą odszkodowań oraz wykupem gruntów regulowane są dopiero po uchwaleniu i uprawomocnieniu się planu miejscowego i regulowane są poprzez obowiązujące w tym zakresie przepisy. Wykup nieruchomości położonych w liniach rozgraniczających drogi będzie odbywał się w drodze negocjacji pomiędzy właścicielem a zarządcą drogi, a podstawą określenia ceny gruntu jest wartość nieruchomości określana w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego. Wartość określana przez rzeczoznawcę jest tylko podstawą ustalenia ceny wyjściowej do negocjacji, a zatem nie wyklucza możliwości wynegocjowania przez dotychczasowego właściciela faktycznie wyższej ceny sprzedaży.

Uwaga nr 10 dotycząca przeznaczenia działek o nr 15/1 i 15/2 obr. 115 pod usługi turystyczne oraz związane z obsługą ruchu drogowego i turystycznego o całorocznym użytkowaniu, w szczególności pod budowę stacji paliw.

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 15/1 i 15/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw oraz w zasięgu strefy terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu, w których w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienione w treści uwagi działki, wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

- a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w za-kresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem prze-chodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
- b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
- c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
- d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,

b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,

c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,

d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

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.

Uwaga nr 11 dotycząca sprzeciwu wobec ustaleń planu, czyli przeznaczenie działki o nr 96/2 obr. 75 na tereny rolne oznaczone symbolem RZ. Właściciele wnioskuje o przeznaczenie przedmiotowej działki na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, oznaczonego symbolem MN lub MN/U.

Uwagi nie uwzględniono. Działka nr 96/2 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

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.

Uwaga nr 12 dotycząca zmiany przeznaczenia działki o nr 523/1 obr. 153, oznaczonej w planie jako droga, dla której zgodnie z decyzją Starosty Tatrzańskiego została zmieniona klasyfikację gruntów i zmiana użytków polegającą na częściowym wyłączeniu konturu drogi i włączeniu go do konturu PSV i Bz.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających, oraz jej klasa wynika z funkcji jaką pełni ulica Kościeliska i Skibówki – ulice w ciągu drogi wojewódzkiej. Przebieg drogi był przedmiotem uzgodnień projektu planu z Zarządem Województwa Małopolskiego oraz Zarządem dróg Wojewódzkich. Korekta linii

rozgraniczających drogi i zmniejszenie jej szerokości w świetle dokonanych uzgodnień planu oraz obowiązujących przepisów ustawy o drogach publicznych nie jest możliwa.

Uwaga nr 18 dotycząca uzupełnienia następujących braków na rysunku planu: budynku wypożyczalni sprzętu sportowego zlokalizowanego na działce nr 102/1, obr. 75 (wzniesiony zgodnie z pozwoleniem na budowę znak AB.I.7351/ZAK-343/09 z dnia 02.09.2009r.) oraz budynku w budowie zlokalizowanego na działce nr 188, obr. 75. Uwaga jest bezzasadna, ponieważ projekt planu nie może ingerować w treść mapy zasadniczej pozyskanej z Państwowego zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

Uwaga nr 19 dotycząca przeznaczenia działek nr: 97/1, 97/2, 98/2, 155/1, 155/2, 177/3, obr. 75, pod tereny oznaczone symbolem U. Dla przedmiotowych działek została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalno-usługowego, a w terenie znajduje się budynek w stanie surowym.

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 97/2, 98/2, 155/2, obr. 75, 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Wymienione w treści uwagi działki nr 97/1, 155/1, 177/3, obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy

Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”).

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Ponadto jak wynika z treści uwagi, autor uwagi posiada prawomocne pozwolenie na budowę, w związku z tym w świetle obowiązujących przepisów prawa, zgodnie z ww. decyzją o pozwoleniu na budowę, może on niezależnie od ustaleń planu miejscowego realizować budynek mieszkalno-usługowy.

Uwaga nr 20 dotycząca przeznaczenia działek nr 101/1, 101/2, obr. 75, pod tereny oznaczone symbolem U, w związku z budową budynku usługowego – wypożyczalnia nart. Na przedmiotowych działkach znajduje się budynek usługowy.

Uwagi nie uwzględniono. Działka nr 101/2, obr. 75, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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 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.

Wymieniona w treści uwagi działka nr 101/1, obr. 75, znajdująca się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowana jest w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga nr 22 dotycząca wyłączenia części południowo-wschodniej działki nr 418 obr. 153 z terenu RZ i nadania tej działce przeznaczenia: tereny dla zabudowy mieszkaniowej oraz nadania jej części przylegającej bezpośrednio do cieków wodnych przeznaczenia na: tereny oznaczone symbolem WS/ZI, w pasie o szerokości nie większej niż 5-6m, podobnie jak na sąsiednich działkach nr 437, 438, 439 i 440, obr. 153). Ponadto, autor uwagi wnosi o zmianę zapisu w tekście planu dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN „usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych” na „usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach zamieszkania zbiorowego”. Autorzy uwagi argumentują, że wg definicji budynku jednorodzinnego z usługami w prawie budowlanym jest możliwość wykorzystania tylko 30% pow. całkowitej budynku pod usługi, czyli w wypadku budynku zlokalizowanego na nieruchomości faktycznie tylko 2 pokoi.

Uwagi dotyczącej poszerzenie terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce 418, obr. 153, nie uwzględniono. Południowa część działki nr 418, obr. 153, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, w której w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienioną w treści uwagi część 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Uwaga dotycząca zmiany zapisu zamieszczonego w ustaleniach projektu planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na proponowany w treści uwagi jest bezzasadna. Zgodnie z zapisem zamieszczonym § 8, ust. 2, pkt 1 w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczeniem podstawowym jest:

- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne realizowane na już wydzielonych geodezyjnie działkach i na nowo wydzielonych działkach, o szerokości nie mniejszej niż 16 m. Dla nowo wydzielonych działek obowiązuje powierzchnia nie mniejsza niż 600 m², przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.20, pkt 3 i 4;
- b) usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- c) usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe - budynki wolnostojące, na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 16 m, przy uwzględnieniu ustaleń § 4, ust.20, pkt 2 i 3;

W związku z powyższym cytowane w treści uwagi usługi które stanowią wyłącznie 30% powierzchni całkowitej budynku mają zastosowanie jedynie w wypadku realizacji przeznaczenia podstawowego określonego w pkt 2a tj. w wypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie bowiem z ustaleniami pkt 2b i 2c przeznaczeniem podstawowym terenów oznaczonych symbolem MN są również usługi hotelarskie, realizowane jako budownictwo pensjonatowe oraz usługi komercyjne realizowane jako wynajem pokoi dla turystów w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z powyższym w ww. przypadkach nie stanowią one 30% powierzchni całkowitej budynku. Jak bowiem wynika z definicji przeznaczenia podstawowego, zamieszczonej w §.3 – poprzez ww. przeznaczenie należy 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 teren”. Ponadto zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego zamieszczoną w ustawie prawo budowlane w ww. budynku dopuszcza się wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przeznaczony na wynajem pokój z łazienką zlokalizowany w budynku mieszkalnym jednorodzinny nie wymaga wydzielenia jako odrębnego lokalu użytkowego, zwłaszcza, iż nie będzie on podlegał sprzedaży tylko będzie okresowo wynajmowany.

Zgodnie natomiast z przepisami zawartymi w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pensjonat jest budynkiem zamieszkania zbiorowego.

Uwaga nr 23 dotycząca przeznaczenia działek nr 100/1, 100/2, 149/1/2, 150/1/2, 151/1/2, 152/1/2, 99/2, 177/4, obr. 75, na tereny budowlane. Dla ww. działek wydano decyzję o warunkach na budowę budynku mieszkalno – usługowego znak B.U.A. 7331-318/08 z dnia 12.08.2008 r. Autorzy uwagi zauważają, że ww. działki znajdują się pomiędzy dwoma zabudowanymi działkami.

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 100/2, 149/2, 150/2, 151/2, 152/2, 99/2, obr. 75, 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Wymienione w treści uwagi działki nr 100/1, 149/1, 150/1, 151/1, 152/1, 177/4 obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Ponadto jak wynika z treści uwagi autor uwagi posiada prawomocne pozwolenie na budowę, w związku z powyższym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa może, zgodnie z ww. decyzją o pozwoleniu na budowę, niezależnie od ustaleń planu miejscowego realizować budynek mieszkalno-usługowy.

Uwaga nr 24 dotycząca przeznaczenia działek nr: 93/1, 93/2, 94/2, 95/1, 95/2, obr. 75, na tereny budowlane. Autorzy uwagi zauważają, że ww. działki znajdują się pomiędzy działkami dla których wydano obowiązujące decyzje o warunkach zabudowy.

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 93/2, 94/2, 95/2, obr. 75, 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Wymienione w treści uwagi działki nr 93/1, 95/1, obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej

strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga nr 25 w części dotyczącej wykreślenia z tekstu planu określenia budynku przy ul. Skibówki 26 jako „objektu o cechach zabytkowych” oraz usunięcie oznaczeń „strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych” z rysunku planu. Autor uwagi informuje, że przedmiotowy budynek jako pospolity (zła jakość materiałów budowlanych i wykonania) nie kwalifikuje się do objęcia go ochroną konserwatorską.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej wykreślenie z tekstu planu określenia budynku przy ul. Skibówki 26 jako „objektu o cechach zabytkowych” oraz usunięcia oznaczeń „strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych” z rysunku planu.

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. Budynek przy ul. Skibówki 26 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):

- 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 Podtatrza,
- b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
- c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

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

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 26 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga nr 26 dotycząca sprzeciwu wobec proponowanego w planie poszerzenia pasa drogowego KDG/1.KDZ, które ma przebiegać po działkach prywatnych, zabudowanych, wydzielonych ogrodzeniem trwałym, zagospodarowanych i urządzonych jak również wobec planowanej drogi 2.KDG, której znaczna szerokość została ustalona bez konsultacji z mieszkańcami dzielnic Skibówki i Krzeptówki.

Uwagę w części dotyczącej sprzeciwu wobec planowanej drogi 2.KDG uwzględniono częściowo, zmieniając przebieg kwestionowanej drogi oraz jej klasę z drogi klasy głównej o szerokości 25 metrów w liniach rozgraniczających na drogę klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 metrów.

Uwagi w części dotyczącej proponowanego w planie poszerzenia pasa drogowego KDG/1.KDZ nie uwzględniono, z uwagi na jej sprzeczność z dokonany przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej uzgodnieniem projektu planu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Droga oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą wojewódzką która zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna mieć parametry techniczne odpowiadające drogom klasy G lub Z. Najmniejsza natomiast dopuszczona przepisami prawa szerokość drogi klasy głównej to 25 metrów zaś drogi klasy zbiorczej 20 metrów. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień w wyniku których Zarządcą drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych, na zagospodarowania terenów zbędnych na cele drogowe na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi. Ponadto wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 429 obr.7 oraz 1,2,138 obr.156 położone są poza linią rozgraniczającą kwestionowanej drogi KDG/1.KDZ.

Uwaga nr 27 dotycząca sprzeciwu wobec budowy obwodnicy (droga 2.KDG), uwagi na fakt posiadania przez wnioskodawców decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne nr 174/09 z dnia 18.05.2009 r. Przedmiotowy budynek jest już zrealizowany i zarejestrowany w Urzędzie Miasta pod numerem 17c. Położenie planowanej obwodnicy w bliskim sąsiedztwie nowopowstałego budynku (odległość 20 m) zakłóca spokój właścicieli budynku.

Uwagę uwzględniono częściowo, zmieniając przebieg kwestionowanej drogi oraz jej klasę z drogi klasy głównej o szerokości 25 metrów w liniach rozgraniczających na drogę klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 metrów. Po dokonanych korektach ww. droga przebiega w odległości nie mniejszej niż 50 metrów od granicy działki o nr 68, obr.115.

Uwaga nr 31 dotycząca nie wpisywania budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 22 do gminnego rejestru obiektów o cechach zabytkowych, wykreślenie z tekstu planu określenia jako „objektu o cechach zabytkowych” i wyłączenie działki nr 427/1, obr. 7 ze strefy ochrony konserwatorskiej 2.KR na rysunku planu. Autor uwagi wyraża swój sprzeciw w szczególności wobec zakazu realizacji obiektów tymczasowych i realizowanych na zgłoszenie, dla działek położonych w strefie 2.KR.

Uwagi nie uwzględniono.

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. Budynek przy ul. Skibówki 22 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 22 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga nr 33 dotycząca oznaczenia działki nr 10, 12/1, obr. 155, symbolem MN, z uwagi na fakt, iż obecne przeznaczenie działki o symbolu RZ nie dopuszcza budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak również rekreacji indywidualnej. Właściciele działki planują znaczną rozbudowę istniejącego domu (zwiększenie pow. użytkowej o więcej niż 30 m²) celem stworzenia domu wielopokoleniowego, jak również budowę 2 lub 3 domków rekreacji indywidualnej na potrzeby własne lub pod wynajem.

Uwagi nie uwzględniono. Działka nr 12/1, obr. 155, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, natomiast działka nr 10 obr. 155, znajduje się w strefie terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu ochrony oraz w zasięgu strefy specjalnej PP - przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego w obszarze PP1 obejmującym pas terenów otwartych, położonych wzdłuż Drogi Pod Regłami, od Krzeptówek po Buńdówki. W związku z powyższym w ww. terenach otwartych, w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienione w treści uwagi działki, wyznaczono objęte zakazem zabudowy tereny rolne, oznaczone symbolem RZ oraz tereny wód śródlądowych płynących wraz ze strefą ekologiczną, oznaczone symbolem WS/ZI.

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 przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz terenów podmokłych i leńców 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- w obiektach utrzymywanych lub czasowo utrzymywanych - dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze).

Zgodnie z ustaleniami studium w strefie specjalnej PP - przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego prowadzona przez władze miasta polityka przestrzenna winna polegać „na wzmożonej ochronie, przed nadmierną ingerencją człowieka, terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Tatrzańskiego Parku Narodowego”. Na wydzielonych w obrębie ww. strefy specjalnej obszarach PP1 obowiązują odpowiednio ustalenia określone dla stref podstawowych TOw bądź TOs, stosownie do położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu, oraz dodatkowe - specjalne kierunki zagospodarowania, określone w odniesieniu do całości tych obszarów, związane z ich specyfiką tj.:

- a) wzmożona ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz cieków wodnych, a także terenów, które stanowią lub mogą stanowić system węzłów i ciągów (korytarzy) ekologicznych oraz ostoi dla zwierząt i roślin,

- b) rehabilitacja terenów otwartych, zwłaszcza w otoczeniu cieków wodnych,
- c) eliminacja barier w postaci szczelnych ogrodzeń i innych przeszkód na terenach otwartych lub zamiana ich na systemy umożliwiające przenikanie drobnych i średnich zwierząt,

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

- a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w za-kresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem prze-chodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
- b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
- c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
- d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
- e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urzędzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urzędzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

W związku z powyższym stwierdza się, iż 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.

Uwaga nr 34 dotycząca nie wyrażenia zgody na umieszczenia działki nr 2, obr. 156, w strefie ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych oznaczonej symbolem 2.KR.

Uwagi nie uwzględniono. 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 z działkami sąsiednimi na których zlokalizowane są budynki o cechach zabytkowych (ujęte w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku), 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. Wyznaczenie stref

ochrony konserwatorskiej oraz konieczność ochrony obiektów o cechach zabytkowych wynika również ze złożonego na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

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.

Uwaga nr 35 dotycząca nie wyrażenia zgody na umieszczenia działki nr 138, obr. 156, w strefie ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych oznaczonej symbolem 2.KR.

Uwagi nie uwzględniono. 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, 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 z działkami sąsiednimi na których zlokalizowane są budynki o cechach zabytkowych (ujęte w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku), 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. Wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej oraz konieczność ochrony obiektów o cechach zabytkowych wynika również ze

złożonego na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

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.

Uwaga nr 36 dotycząca przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku ul. Skibówki i usytuowania jej w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni tej ulicy (zgodnie z ustawą o drogach publicznych). Zaproponowana w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega po frontowej elewacji budynku (ul. Skibówki 30) uniemożliwiając jego rozbudowę w kierunku południowo-wschodnim, tj. w stronę ul. Skibówki. Teren 11.MN wyznaczony na działce 457/1 nie może być zabudowany ze względu na obecne położenie ww. linii zabudowy. Autorka uwagi wnosi również o przesunięciu do granicy ogrodzenia z ulicą Skibówki linii rozgraniczającej tereny 11.MN od terenów KDG/1.KDZ. Obecna linia rozgraniczająca tych terenów wnika głęboko w działkę nr 457/1, a zatem autorka uwagi wnosi o usytuowanie linii rozgraniczających drogę w jednakowej odległości od środka ulicy.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przesunięcia do granicy ogrodzenia z ulicą Skibówki linii rozgraniczającej tereny 11.MN od terenów KDG/1.KDZ z uwagi na jej sprzeczność z dokonany przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej uzgodnieniem projektu planu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Przebieg linii rozgraniczających drogi był przedmiotem ww. uzgodnień w wyniku których Zarządcą drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę

parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych, na zagospodarowania terenów zbędnych na cele drogowe na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi.

Uwaga nr 37 dotycząca usunięcia zapisu z ustaleń tekowych planu dla terenów 6.MN i 6a.MN pozwalającego na realizację zabudowy zwartej w tych kwartałach (§ 8, ust. 2 pkt 7 lit. a). Zdaniem autora uwagi w chwili obecnej w terenie tym przeważa zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, a wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy zwartej przyczyni się zniszczenia ładu przestrzennego tego obszaru. Autor uwagi uważa za niejasny zapis § 8, ust. 2 pkt 6 dotyczący przebudowy istniejących obiektów, który stoi w sprzeczności z pkt 7) dopuszczającym ich rozbudowę. Z tekstu planu nie wynika jednoznacznie czy zapis ten dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych i usług gastronomicznych czy innych obiektów (np.: budynków technicznych). Zapis § 8, ust. 2 pkt 6 w brzmieniu: „przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach:…”, oznaczający zakaz ich rozbudowy jest sprzeczny z innymi zapisami, w tym z dalszym zapisem § 8, ust. 2 pkt 7 lit. I, który mówi o rozbudowie istniejących budynków.

Ponadto, autor uwagi proponuje, aby zamiast pojęcia „przebudowa konserwatorska” wprowadzić pojęcie „przebudowa i rozbudowa konserwatorska” ponieważ obecne ustalenia planu są niekonsekwentne. Zapis § 4 ust. 6 ustaleń tekstowych dopuszcza jedynie przebudowę konserwatorską lub odbudowę konserwatorską obiektów o cechach zabytkowych, nie dopuszczając ich rozbudowy. Natomiast w § 3 ust. 1 pkt 10 (objaśnienia użytych określeń) podano, że przez przebudowę konserwatorską należy rozumieć przebudowę, rozbudowę i nadbudowę. Autor uwagi zauważ, że w obowiązującej ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz aktach wykonawczych do tej ustawy używa się jedynie pojęcia „prace konserwatorskie”.

Uwaga dotycząca niejasnego zapisu § 8, ust. 2 pkt. 6 dotyczącego przebudowy istniejących obiektów, który stoi w sprzeczności z pkt. 7) dopuszczającym ich rozbudowę jest bezzasadna. Zapis pkt 7 dotyczy bowiem „realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych i usług gastronomicznych oraz odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących”. W związku z powyższym jak wynika z treści ww. zapisu rozbudowa i nadbudowa dopuszczona ustaleniami planu dotyczy wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pensjonatowych i usług gastronomicznych. Zapis natomiast pkt 6 dotyczy wszystkich istniejących budynków co zresztą wynika z treści kwestionowanego zapisu – „Przebudowa istniejących obiektów na następujących zasadach”.

Również uwaga w części dotyczącej pojęcia „przebudowa konserwatorska” jest bezzasadna ponieważ zgodnie z zamieszczonym w § 3 ust. 1 pkt 10 objaśnieniem ww. pojęcia ustalono iż poprzez „przebudowę konserwatorską rozumieć należy roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków o cechach zabytkowych, w tym z poprawą układu funkcjonalnego wnętrza, podniesieniem standardu lokalu mieszkalnego lub usługowego (zwiększenie powierzchni użytkowej, podniesienie poziomu posadzki przyziemia w stosunku do terenu itp.), uwzględniające nawiązanie do pierwotnej formy architektonicznej w zakresie uzgodnionym z WKZ”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie dopuszczalna jest zmiana definicji pojęć, zawartych w obowiązujących przepisach prawa. W obowiązującej ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie ma natomiast definicji „przebudowy konserwatorskiej”.

Uwagi w części dotyczącej usunięcia zapisu z ustaleń tekstowych planu dla terenów 6.MN i 6a.MN (po zmianach teren oznaczony symbolem 3.MN) pozwalającego na realizację zabudowy zwartej nie uwzględniono, z uwagi na fakt, iż w ww. terenach istnieją w chwili obecnej budynki zrealizowane w zabudowie zwartej. Usunięcie ww. zapisu może więc skutkować brakiem możliwości odbudowy ww. budynków.

Uwaga nr 38 dotycząca sprzeciwu wobec wpisu do ewidencji zabytków domu przy ul. Skibówki 11 oraz wobec objęcia działki nr 19 ochroną konserwatorską.

Uwaga w części dotyczącej wpisu do ewidencji zabytków domu przy ul. Skibówki 11 jest bezzasadna, ponieważ zgodnie z ustaleniami projektu planu ww. budynek zaliczony został do obiektów o cechach zabytkowych. Wpis do ewidencji zabytków następuje natomiast niezależnie od ustaleń planu i dotyczy odrębnej procedury.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wykreślenia z projektu planu zapisu dotyczącego budynku przy ul. Skibówki 11 „jako obiektu o charakterze zabytkowym”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami

usta-wy 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. Budynek przy ul. Skibowki 11 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

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:

- utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej
- 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyekspozowania tych obiektów,

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.

Uwaga nr 39 w części dotyczącej:

- uwzględnienia wjazdu na swoją posesję od strony ulicy Krzeptówki (układ komunikacyjny działki jest dostosowany do wjazdu od ul. Krzeptówki),

- możliwości podłączenia działki do kanalizacji deszczowej, z uwagi na fakt, iż wody opadowe gromadzące się na sąsiednich posesjach oraz ul. Skibówki zalewają działkę nr 37,
- wyłączenia fragmentu działki nr 37 z pasa drogowego ul. Skibówki Kącina (fragment ten jest nieogrodzony, gdyż stanowi dodatkowe miejsce postojowe na działce).

Uwaga w części dotyczącej uwzględnienia wjazdu na swoją posesję od strony ulicy Krzeptówki jest bezprzedmiotowa, ponieważ teren którego dotyczy ww. część uwagi znajduje się poza obszarem objętym ustaleniami planu.

Uwaga w części dotyczącej możliwości podłączenia działki do kanalizacji deszczowej jest bezzasadna, ponieważ zgodnie z ustaleniami projektu planu „Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez realizację nowych sieci połączonych z istniejącą siecią lub poprzez rowy odwadniające do cieków wodnych”.

Uwaga w części dotyczącej wyłączenie fragmentu działki nr 37 z pasa drogowego ul. Skibówki Kącina nie uwzględniono, z uwagi na jej sprzeczność z dokonany przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej uzgodnieniem projektu planu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Droga oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą wojewódzką która zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna mieć parametry techniczne odpowiadające drogom klasy G lub Z. Najmniejsza natomiast dopuszczona przepisami prawa szerokość drogi klasy głównej to 25 metrów zaś drogi klasy zbiorczej 20 metrów. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień w wyniku których Zarządca drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych, na zagospodarowania terenów zbędnych na cele drogowe na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi.

Uwaga nr 40 dotycząca wykreślenia budynku przy ul. Skibówki 16 z gminnej ewidencji budynków i nie oznaczania w planie przedmiotowego budynku jako obiektu o cechach zabytkowych.

Uwagi nie uwzględniono. 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. Budynek przy ul. Skibówki 16 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 22 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga nr 41 dotycząca wykreślenia budynku przy ul. Skibówki 14 z gminnej ewidencji budynków i nie oznaczania w planie przedmiotowego budynku jako obiektu o cechach zabytkowych.

Uwagi nie uwzględniono. 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. Budynek przy ul. Skibówki 14 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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 Podtatrza,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 22 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.

Uwaga nr 1 dotycząca korekty fałszywych danych z osnowy geodezyjnej. Od 4 lat 4 działki zostały scalone tworząc jedną działkę ewidencyjną 603. Natomiast na podkładzie mapowym na którym wykonany jest rysunek projektu planu przebiega nie istniejący chodnik oznaczony jako działki ew. nr 601/1 i 601/4.

Uwaga jest bezzasadna, ponieważ projekt planu nie może ingerować w treść mapy zasadniczej pozyskanej z Państwowego zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

Uwaga nr 2 dotycząca wykreślenia budynku zlokalizowanego na działkach nr 458 i 459 obr.153 z obiektów o cechach zabytkowych. Budynek wielokrotnie był przebudowywany i w związku z powyższym zatracił walory zabytkowe i architektoniczne.

Uwagi nie uwzględniono. 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. Działki wymienione w treści uwagi, w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich wraz istniejącym na niej budynkiem zaliczone zostały 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. Budynek przy ul. Krzeptówki 77 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu

do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowania (prowadzące 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:
 - a) preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrze,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - odpowiedniego kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Krzeptówki 77 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga nr 3 dotycząca włączenia do terenów budowlanych działek nr 90/1/2 obr.75. Autorka uwagi w uzasadnieniu do uwagi informuje, iż ww. działki sąsiadują bezpośrednio z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnym i mieszkalno – usługowym.

Uwagi nie uwzględniono. Działka nr 90/2, obr. 75, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, w której w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienioną w treści uwagi działkę, 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 lejął 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Wymieniona w treści uwagi działka nr 90/1, obr. 75, znajdująca się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowana jest w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwagi nr 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 dotyczące sprzeciwu dla przeznaczania działek o nr 99/3/4, 100, 101, 808/1/2 obr 8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 10.MW. Autorzy uwag informują, iż przy ul. Droga na Wierch zlokalizowane są wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne, a wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej o wysokiej intensywności zabudowy jest sprzeczne z tradycyjnym charakterem zabudowy oraz działaniem gminy na rzecz interesów inwestora który realizować będzie ww. zabudowę wielorodzinną. Autorzy uwag informują również, iż dwukrotnie odwoływali się do SKO w Nowym Sączu od decyzji WZ i ZT dla ww. terenu.

Uwagi uwzględniono częściowo. Z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 10.MW wyłączono działkę nr ewid. 808/2. Zmieniono również ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 10.MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenie. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanego terenu brzmią następująco:

- „6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynków w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “ Krzeptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzania oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, a w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwaga nr 13 dotycząca sprzeciwu dla przeznaczania działek o nr 99/3/4, 100, 101, 808/1/2 obr 8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 10.MW. Autorka uwagi informuje, iż przy ul. Droga na Wierch zlokalizowane są wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne, a wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej o wysokiej intensywności zabudowy jest sprzeczne z tradycyjnym charakterem zabudowy oraz działaniem gminy na rzecz interesów inwestora który realizować będzie ww. zabudowę wielorodzinną. Autorka uwagi informuje również, iż dwukrotnie odwoływała się do SKO w Nowym Sączu od decyzji WZ i ZT dla ww. terenu. Dodatkowo działka o nr 808/2 jest własnością autorki uwagi, która nie zamierza jej sprzedać na cele zabudowy wielorodzinnej.

Uwagę uwzględniono częściowo. Z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 10.MW wyłączono działkę nr ewid. 808/2. Zmieniono również ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 10.MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenie. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanego terenu brzmią następująco:

- „6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynków w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “ Krzeptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,

- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzania oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, a w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodnie jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwaga nr 16 w części dotyczącej przesunięcia granicy terenów budowlanych na działkach o nr 59/2, 793/1, 57/2/1 obr 8 o minimum 30 metrów na południe od budynku nr 10 położonego przy ul. Droga na Wierch.

Uwaga jest bezprzedmiotowa – dotyczy terenów położonych poza obszarem objętym ustaleniami planu.

Uwaga nr 17 dotycząca wyłączenia budynku przy ul. droga do Walczaków 41 – działka nr 11, obr.135, z obiektów o cechach zabytkowych, w związku z faktem, iż jest to obiekt nowy – ok. 30 letni. Wnosi się również o wyłączenie z zabudowy wielorodzinnej działki o nr 12/2 obr 135, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie działki autorów uwagi.

Uwagi dotyczącej wyłączenia budynku przy ul. droga do Walczaków 41 – działka nr 11, obr.135, z obiektów o cechach zabytkowych, nie uwzględniono. 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynek przy ul. Droga do Walczaków 41 wymieniony zostały również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu

do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga do Walczaków 41 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwagę dotyczącą wyłączenia z zabudowy wielorodzinnej działki o nr 12/2 obr. 135, zlokalizowanej w bez-pośrednim sąsiedztwie działki autorów uwagi, uwzględniono częściowo poprzez zmianę zasad zagospodarowania ww. działki. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

- „6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;

- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczołkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;"

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - " Krzeptówki" kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrz a oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenie

intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwagi nr 18, 25, 26, 32, 33, 34, 47, 48, 50, 57, 58, 71, 72, 73, 74 dotyczące sprzeciwu dla przeznaczania działek o nr 99/3/4, 100, 101, 808/1/2 obr 8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 10.MW. Autorzy uwag informują, iż przy ul. Droga na Wierch zlokalizowane są wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne, a wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej o wysokiej intensywności zabudowy jest sprzeczne z tradycyjnym charakterem zabudowy oraz działaniem gminy na rzecz interesów inwestora który realizować będzie ww. zabudowę wielorodzinną. Autorzy uwag wnoszą również szereg uwag do wydanej przez Burmistrza miasta decyzji WZ dla ww. terenu.

Uwagę uwzględniono częściowo. Z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 10.MW wyłączono działkę nr ewid. 808/2. Zmieniono również ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 10.MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenie. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanego terenu brzmią następująco:

- 6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynków w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35^0 – 54^0 . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “ Krzeptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

- b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrza oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, a w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań. Uwaga w części dotyczącej zastrzeżeń do decyzji WZ jest bezprzedmiotowa, gdyż nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 19 dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr ewid. 103/3, 104, 148/3 obr. 75 z terenów rolnych (RZ) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 103/3, 104, 148/3 obr. 75, 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Uwaga nr 20 dotycząca wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga do Walczaków 45 z obiektów o cechach zabytkowych. Autor uwagi wnosi również o zmianę kwalifikacji nieruchomości z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (27.MN) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (6.MW). Ponadto autorzy uwagi kwestionują aktualność podkładu użytego do sporządzania planu miejscowego, kwestionują zasadność wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, zarzucają nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych a także nieuwzględnienie kosztów ekonomicznych wpisania nieruchomości i zabudowań na niej usytuowanych jako posiadających cechy zabytkowe. Autorzy uwagi w treści uwagi podnoszą również kwestie braku uzgodnienia projektu planu z mieszkańcami, nie uwzględnienia w planie rolniczego charakteru działek oraz naruszenia przepisów o ochronie p/pożarowej poprzez nieuwzględnianie w projekcie planu odpowiednich zabezpieczeń p/pożarowych dla budynków zlokalizowanych przy ul. Droga do Walczaków.

Uwaga w części dotyczącej aktualizacji podkładu do sporządzania planu miejscowego nie dotyczy ustaleń projektu planu, w związku z czym jest bezprzedmiotowa. Podkład na którym sporządzony jest projekt planu pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a rysunek planu nie ma prawa ingerować w treść mapy zasadniczej na której projekt planu jest sporządzany.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Budynek przy ul. Droga do Walczaków 45 ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagę dotyczącą kwestionowanego wprowadzania w planie do dzielnicy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, uwzględniono częściowo. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;

- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $\frac{1}{3}$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $\frac{1}{2}$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $\frac{2}{3}$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;"

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - " Krzeptówki" kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrza oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwaga w części dotyczącej braku uzgodnienia projektu planu z mieszkańcami, nie uwzględnienia w planie rolniczego charakteru działek oraz naruszenia przepisów o ochronie p/pożarowej poprzez nieuwzględnienie w projekcie planu odpowiednich zabezpieczeń p/pożarowych dla budynków zlokalizowanych przy ul. Droga do Walczaków, jest bezzasadna. Właściciele terenów w obszarze objętym

projektem planu byli zawiadomieni o przystąpieniu do jego opracowania oraz o terminie składania wniosków do ww. projektu planu. Projekt planu podlegał kilkukrotnemu wyłożeniu do wglądu publicznego o czym właściciele byli powiadomieni w stosownym komunikacji i obwieszczeniu i w trakcie których mogli składać uwagi do dokumentów podlegających wyłożeniu. Właściciele mieli również okazję dyskutować nad rozwiązaniami planu w trakcie dyskusji publicznych zorganizowanych w trakcie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Uwaga dotycząca nie uwzględnienia w planie rolniczego charakteru działek w świetle tylko jednej, uwzględnionej zresztą uwagi, dotyczącej zmiany przeznaczenia terenów z przeznaczonych do zabudowy na tereny rolne również jest bezzasadna. Sprawy dotyczące zabezpieczeń p/pożarowych dla budynków zlokalizowanych przy ul. Droga do Walczaków dotyczą kwestii rozwiązywanych na etapie projektów budowlanych, konkretnych inwestycji. W planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się bowiem przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ponadto kwestie dotyczące zabezpieczeń p/pożarowych dla budynków regulowane są w przepisach odrębnych, których cytowanie w planie miejscowym jest sprzeczne z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”.

Uwagi w części dotyczącej wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga do Walczaków 45 z obiektów o cechach zabytkowych, nie uwzględniono. 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynek przy ul. Droga do Walczaków 45 wymieniony zostały również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” Ponadto budynek przy ul. Droga do Walczaków 45 wymieniony zostały również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzepcówki”, w obrębie którego znajduje się działka, na której znajduje się wymieniony w treści uwagi budynek, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
- 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 Podtatrza,

- b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
- c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

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

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga do Walczaków 45 do obiektów o cechach zabytkowych oraz przeznaczenie działki na której jest on zlokalizowany do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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.

Uwaga nr 24 w części dotyczącej zmiany kwalifikacji nieruchomości wyznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uwagę uwzględniono częściowo poprzez zmianę zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przycółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “ Krzeptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzania oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwaga nr 27 dotycząca wyłączenia budynku mieszkalnego przy ul. Droga do Walczaków 25A z obiektów o cechach zabytkowych. Autor uwagi wnosi również o zmianę kwalifikacji nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (6.MW).

Uwagi nie uwzględniono. 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynek przy ul. Droga do Walczaków 25A wymieniony zostały również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w obrębie którego znajduje się działka, na której znajduje się wymieniony w treści uwagi budynek, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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 Podtatrza,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga do Walczaków 25A do obiektów o cechach zabytkowych oraz przeznaczenie działki na której jest on zlokalizowany do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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.

Uwaga nr 28 dotycząca wyłączenia budynku przy ul. Droga do Walczaków 41 – działka nr 11 obr. 135 z obiektów o cechach zabytkowych, w związku z faktem, iż jest to obiekt nowy – ok. 30 letni.

Uwagi nie uwzględniono. 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynek przy ul. Droga do Walczaków 41 wymieniony zostały również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OPI - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga do Walczaków 41 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga nr 29 dotycząca protestu dla poszerzenia ul. Kościeliskiej i apelem o pozostawienie jej obecnej szerokości.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ulica Kościeliska oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą kategorii wojewódzkiej. Zwężenie ww. ulicy nie jest możliwe, z uwagi na uzgodnienie projektu planu dokonane przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Droga oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą wojewódzką która zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna mieć parametry techniczne odpowiadające drogom klasy G lub Z. Najmniejsza natomiast dopuszczona przepisami prawa szerokość drogi klasy głównej to 25 metrów zaś drogi klasy zbiorczej 20 metrów. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień w wyniku których Zarządcą drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych, na zagospodarowania terenów zbędnych na cele drogowe na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi.

Uwaga nr 30 dotycząca sprzeciwu dla poszerzania ul. Droga do Rojów, Sobczakówka (1.KDD) oraz jej przebiegowi przez istniejący budynek, będący własnością autora uwagi. Autor uwagi wnosi o pozostawienie obecnej szerokości ul. Droga do Rojów, Sobczakówka.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na fakt, iż ww. droga w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane zaliczona jest do dróg publicznych stanowiących element podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Droga ta stanowi jedyne istniejące połączenie dróg publicznych klasy głównej tj. ulicy Powstańców Śląskich w ciągu drogi powiatowej z ulicą Kościeliską w ciągu drogi wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, najniższa klasa drogi publicznej jest droga klasy dojazdowej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 metrów. Z uwagi jednak na istniejące zainwestowanie w projekcie planu korzystając z dopuszczonej przepisami prawa możliwości, zwięzono ww. ulicę do szerokości 8 metrów w liniach rozgraniczających.

Uwaga nr 35 dotycząca wyłączenia budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Skibówki 22 z obiektów o cechach zabytkowych, a działki nr ewid. 427/1 obr. 7, na której znajduje się ten budynek, ze strefy ochrony konserwatorskiej 2.KR dla obiektów zabytkowych. Ponadto autor uwagi kwestionuje prawidłowość procedury wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagi dotyczącej wyłączenia budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Skibówki 22 z obiektów o cechach zabytkowych, a działki nr ewid. 427/1 obr. 7, na której znajduje się ten budynek, ze strefy ochrony konserwatorskiej 2.KR dla obiektów zabytkowych, nie uwzględniono.

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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynek przy ul. Skibówki 22 wymieniony zostały również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
- 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,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 22 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga nr 36 dotycząca wyłączenia działki nr ewid. 353 obr. 7 z obszaru objętego ochroną zabytków, a zlokalizowanego na tej działce budynku - oznaczonego nr 3 przy drodze na Szymaszkową - nie zaliczania do obiektów chronionych i nie wpisywania go na listę zabytków.

Uwagi nie uwzględniono. 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. Budynek wymieniony w treści uwagi wraz z działką na której jest on zlokalizowany podlega prawnej ochronie ponieważ znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS) obszarze obejmującym wschodnią części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie. Ponadto w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Droga na Szymaszkową 3 ujęty został również w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):

- 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 Podtatrza,

b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,

c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

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

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga na Szymoszkową 3 do obiektów o cechach zabytkowych, 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. Ponadto zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, za który zgodnie z wyżej wymienioną decyzją WKZ uznano obszar obejmujący wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem.

Uwaga nr 37 dotycząca przekwalifikowania działek nr ewid. 63, 89 obr. 115 na tereny usług turystycznych i zabudowy pensjonatowo-mieszkaniowej.

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 63, 89 obr. 115, 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. wymienioną w treści uwagi działkę, 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 leńców 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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 uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Ponadto część działek o nr 63, 89 obr. 115 przeznaczono w projekcie planu dla lokalizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem 3.KDL, z uwagi na wynikającą z ustaleń studium konieczność wyposażenie obszarów strefy w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym uzupełnienia sieci ulicznej, głównie w zakresie ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie ww. drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne.

Uwaga nr 38 dotycząca wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego przy ul. Kościeliskiej 70 z obiektów o cechach zabytkowych i zmianę kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub pensjonatowej. Ponadto autorzy uwagi kwestionują aktualność podkładu użytego do sporządzania planu miejscowego, kwestionują zasadność wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40% oraz zarzucają nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych, a także nieuwzględnienie kosztów ekonomicznych wpisania nieruchomości i zabudowań na niej usytuowanych jako posiadających cechy zabytkowe.

Uwaga w części dotyczącej zmiany kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub pensjonatowej jest bezzasadna, ponieważ działka na której zlokalizowany jest wymieniony w treści uwagi budynek znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 15.MN którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i w którym dopuszcza się lokalizacje zarówno budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak również budynków pensjonatowych.

Uwaga w części dotyczącej aktualizacji podkładu do sporządzania planu miejscowego nie dotyczy ustaleń projektu planu, w związku z czym jest bezprzedmiotowa. Podkład na którym sporządzony jest projekt planu pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a rysunek planu nie ma prawa ingerować w treść mapy zasadniczej na której projekt planu jest sporządzany.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagę dotyczącą kwestionowanego wprowadzania w planie do dzielnicy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, uwzględniono częściowo. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;

- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropłaciowych lub wielopłaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitywych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;"

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - " Krzeptówki" kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:

c) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

d) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,

- prowadzenia, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,

d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrza oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwagi w części dotyczącej wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Kościeliskiej 70 z obiektów o cechach zabytkowych nie uwzględniono.

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. Budynek wymieniony w treści uwagi wraz z działką na której jest on zlokalizowany podlega prawnej ochronie ponieważ znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS) obszarze obejmującym wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 łącznie. Ponadto w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Kościeliskiej 70 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Kościeliskiej 70 do obiek-

tów o cechach zabytkowych, 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. Ponadto zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, za który zgodnie z wyżej wymienioną decyzją WKZ uznano obszar obejmujący wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem.

Uwaga nr 39 dotycząca wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego drewnianego położonego przy ul. Skibówki 36 oraz budynku położonego przy ul. Skibówki 34A z obiektów o cechach zabytkowych. Ponadto kwestionuje się prawidłowość w procedury wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych.

Uwagi nie uwzględniono. 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynki przy ul. Skibówki 36 i 34A wymienione zostały również jako obiekty o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
- 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,

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

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynków mieszkalnych przy ul. Skibówki 36 i 34A do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwaga nr 40 dotycząca sprzeciwu wobec wpisania budynku mieszkalnego położonego przy ul. Droga do Walczaków 24 do rejestru obiektów o charakterze zabytkowym.

Uwagi nie uwzględniono. 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Droga do Walczaków 24 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
- 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 Podtatrza,
- b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
- c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

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

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga do Walczaków 24 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga nr 42 dotycząca zmiany przeznaczenia działek o nr ewid. 100/1/2, 149/1/2, 150/1/2, 151/1/2, 152/1/2, 99/2, 177/4 obr. 75 z terenów rolnych na teren pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi turystyczne.

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 100/2, 149/2, 150/2, 151/2, 152/2, 99/2 obr. 75, 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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 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.

Wymienione w treści uwagi działki nr 100/1, 149/1, 150/1, 151/1, 152/1, 177/4 obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga nr 43 dotycząca protestu przeciwko poszerzeniu ul. Powstańców Śląskich, a tym samym zajęciu działek o nr ewid. 100/1, 149/1, 150/1, 151/1, 152/1, 177/4, 95/1, 93/1 obr. 75.

Uwagi nie uwzględniono. Wymienione w treści uwagi działki nr 100/1, 149/1, 150/1, 151/1, 152/1, 177/4, 95/1, 93/1 obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga nr 44 dotycząca zmiany przeznaczenia działek o nr ewid. 93/1/2, 94/2, 95/1/2 obr. 75 z terenów rolnych na teren pod budownictwo pensjonatowe, zabudowę mieszkaniową oraz usługi turystyczne.

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 93/2, 94/2, 95/2 obr. 75, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim poziomie 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Wymienione w treści uwagi działki nr 93/1 i 95/1 obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga nr 45 dotycząca wyłączenia budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga na Szymoszkową 12 z obiektów o cechach zabytkowych. Autorzy uwagi wnoszą również o zmianę kwalifikacji nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (8.MW). Ponadto autorzy uwagi kwestionują aktualność

podkładu użytego do sporządzania planu miejscowego, zarzucają nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych oraz nieuwzględnienie kosztów ekonomicznych wpisania nieruchomości i zabudowań na niej usytuowanych jako posiadających cechy zabytkowe, a także kwestionują zasadność wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%.

Uwaga w części dotyczącej aktualizacji podkładu do sporządzania planu miejscowego nie dotyczy ustaleń projektu planu w związku z czym jest bezprzedmiotowa. Podkład na którym sporządzony jest projekt planu pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a rysunek planu nie ma prawa ingerować w treść mapy zasadniczej na której projekt planu jest sporządzany.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagę dotyczącą kwestionowanego wprowadzania w planie do dzielnicy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, uwzględniono częściowo. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OPI - “ Krzeptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzana oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwagi dotyczącej wyłączenia budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga na Szymoszkową 12 z obiektów o cechach zabytkowych oraz zmiany kwalifikacji nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (8.MW), nie uwzględniono.

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. Budynek wymieniony w treści uwagi wraz z działką na której jest on zlokalizowany podlega prawnej ochronie ponieważ znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS) obszarze obejmującym wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie. Ponadto w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Droga na Szymoszkową 12 ujęty został również w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzęptówki”, w obrębie którego znajduje się działka, na której znajduje się wymieniony w treści uwagi budynek, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga na Szymoszkową 12 do obiektów o cechach zabytkowych oraz przeznaczenie działki na której jest on zlokalizowany do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. Ponadto zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, za który zgodnie z wyżej wymienioną decyzją WKZ uznano obszar obejmujący wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem.

Uwaga nr 46 dotycząca wyłączenia budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga na Szymoszkową 10 z obiektów o cechach zabytkowych. Autorzy uwagi wnoszą również o zmianę kwalifikacji nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (8.MW). Ponadto autorzy uwagi kwestionują aktualność podkładu użytego do sporządzania planu miejscowego, zarzucają nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych oraz nieuwzględnienie kosztów ekonomicznych wpisania nieruchomości i zabudowań na niej usytuowanych jako posiadających cechy zabytkowe, a także kwestionują zasadność wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%.

Uwaga w części dotyczącej aktualizacji podkładu do sporządzania planu miejscowego nie dotyczy ustaleń projektu planu w związku z czym jest bezprzedmiotowa. Podkład na którym sporządzony jest projekt planu pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a rysunek planu nie ma prawa ingerować w treść mapy zasadniczej na której projekt planu jest sporządzany.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagę dotyczącą kwestionowanego wprowadzania w planie do dzielnicy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, uwzględniono częściowo. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “Krzęptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
- d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzana oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwagi dotyczącej wyłączenia budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga na Szymoszkową 10 z obiektów o cechach zabytkowych oraz zmiany kwalifikacji nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (8.MW), nie uwzględniono.

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. Budynek wymieniony w treści uwagi wraz z działką na której jest on zlokalizowany podlega prawnej ochronie ponieważ znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS) obszarze obejmującym wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie. Ponadto w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Droga na Szymoszkową 10 ujęty został również w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w obrębie którego znajduje się działka, na której znajduje się wymieniony w treści uwagi budynek, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
- 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,

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

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga na Szymoszkową 10 do obiektów o cechach zabytkowych oraz przeznaczenie działki na której jest on zlokalizowany do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. Ponadto zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, za który zgodnie z wyżej wymienioną decyzją WKZ uznano obszar obejmujący wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem.

Uwaga nr 49 dotycząca następujących uwag dotyczących działki o nr ewid. 4 obr. 156: - aktualizacji podkładu użytego do sporządzania planu miejscowego w zakresie zabudowy w/w działki, - wyłączenia działki w całym zakresie z terenu objętego ochroną konserwatorską (strefa 2.KR),

Uwaga w części dotyczącej aktualizacji podkładu do sporządzania planu miejscowego w zakresie zabudowy w/w działki nie dotyczy ustaleń projektu planu w związku z czym jest bezprzedmiotowa. Podkład na którym sporządzony jest projekt planu pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a rysunek planu nie ma prawa ingerować w treść mapy zasadniczej na której projekt planu jest sporządzany. Uwagi w części dotyczącej wyłączenia działki w całym zakresie z terenu objętego ochroną konserwatorską (strefa 2.KR) nie uwzględniono.

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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymienioną w treści uwagi działkę oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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 wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,

- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
- 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,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

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.

Uwaga nr 51 dotycząca sprzeciwu wobec wpisania budynku mieszkalnego jednorodzinne położonego przy ul. Skibówki 26 do rejestru obiektów o charakterze zabytkowym oraz działki do strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych. Autor uwagi wnosi również o usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy lub jej przesunięcie w kierunku ul. Skibówki i usytuowanie jej w odległości 8 metrów.

Uwagi w części dotyczącej sprzeciwu wobec wpisania budynku mieszkalnego jednorodzinne położonego przy ul. Skibówki 26 do rejestru obiektów o charakterze zabytkowym oraz działki do strefy ochrony konserwatorskiej dla obiektów zabytkowych, nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami usta-wy 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, nieruchomości, jej część lub też zespoły nieruchomości których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Skibówki 26 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,

- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyekspozowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 26 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Nie uwzględniono również uwagi w części dotyczącej usunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy lub jej przesunięcie w kierunku ul. Skibówki i usytuowania jej w odległości 8 metrów. Ulica Skibówki jest drogą kategorii wojewódzkiej i zgodnie z dokonanymi z Zarządcą Drogi uzgodnieniami, na rysunku planu wprowadzono w terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogą, a przeznaczonych do zabudowy nieprzekraczalne linie zabudowy. Wprowadzenie ww. nieprzekraczalnych linii zabudowy było warunkiem uzgodnienia projektu planu z Zarządcą drogi i wynikało z faktu, iż obecne parametry ulicy Skibówki nie odpowiadają wymogom obowiązujących przepisów w związku z czym nie można traktować obecnego przebiegu krawędzi jezdni jako linii od której należy ustalać wynikającą z przepisów minimalną ośmiometrową odległość budynków od krawędzi jezdni. Przesunięcie więc w kierunku ul. Skibówki lub usunięcie kwestionowanej przez autorów uwagi nieprzekraczalnej linii zabudowy jest niemożliwe gdyż narusza warunki uzgodnienia planu przez zarządcę drogi. Ponadto jak wynika z przepisów 8-mio metrowa odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni jest odległością minimalną, a zarządca drogi jako organ w którego kompetencji jest m.in. uzgadnianie planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagospodarowania terenów przyległych do pasa drogowego, może ustalić inną odległość niż ww..

Uwaga nr 52 dotycząca wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Droga do Rojów 8 z obiektów o cechach zabytkowych i zmianę kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub pensjonatowej. Ponadto autor uwagi kwestionuje zasadność wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, zarzuca nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych oraz kwestionuje aktualność podkładu użytego do sporządzania planu miejscowego.

Uwaga w części dotyczącej zmiany kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub pensjonatowej jest bezzasadna, ponieważ działka na której zlokalizowany jest wymieniony w treści uwagi budynek znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 21.MN którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i w którym dopuszcza się lokalizacje zarówno budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak również budynków pensjonatowych.

Uwaga w części dotyczącej aktualizacji podkładu do sporządzania planu miejscowego nie dotyczy ustaleń projektu planu w związku z czym jest bezprzedmiotowa. Podkład na którym sporządzony jest projekt planu pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a rysunek planu nie ma prawa ingerować w treść mapy zasadniczej na której projekt planu jest sporządzany.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagę dotyczącą kwestionowanego wprowadzania w planie do dzielnicy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, uwzględniono częściowo. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “Krzęptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:

- a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozo-stałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzana oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwagi w części dotyczącej wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga do Rojów 8 z obiektów o cechach zabytkowych nie uwzględniono.

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. Budynek wymieniony w treści uwagi wraz z działką na której jest on zlokalizowany podlega prawnej ochronie ponieważ znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS) obszarze obejmującym wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie. Ponadto w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Droga do Rojów 8 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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 Podtatrza,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga do Rojów 8 do obiektów o cechach zabytkowych, 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. Ponadto zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, za który zgodnie z wyżej wymienioną decyzją WKZ uznano obszar obejmujący wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem.

Uwaga nr 53 dotycząca wyłączenia budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga na Szymoszkową 11 z obiektów o cechach zabytkowych. Autorzy uwagi wnoszą również o zmianę kwalifikacji nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (8.MW). Ponadto autorzy uwagi kwestionują aktualność podkładu użytego do sporządzania planu miejscowego, zarzucają nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych oraz nieuwzględnienie kosztów ekonomicznych wpisania nieruchomości i zabudowań na niej usytuowanych jako posiadających cechy zabytkowe, a także kwestionują zasadność wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%.

Uwaga w części dotyczącej aktualizacji podkładu do sporządzania planu miejscowego nie dotyczy ustaleń projektu planu w związku z czym jest bezprzedmiotowa. Podkład na którym sporządzony jest projekt planu pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a rysunek planu nie ma prawa ingerować w treść mapy zasadniczej na której projekt planu jest sporządzany.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagę dotyczącą kwestionowanego wprowadzania w planie do dzielnicy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych

do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, uwzględniono częściowo. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54°. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OPI - “Krzepiówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OPI,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozo-stałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
- d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzana oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwag dotyczących wyłączenia budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga na Szymoszkową 11 z obiektów o cechach zabytkowych oraz o zmianie kwalifikacji nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (8.MW), nie uwzględniono.

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. Budynek wymieniony w treści uwagi wraz z działką na której jest on zlokalizowany podlega prawnej ochronie ponieważ znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS) obszarze obejmującym wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie. Ponadto w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Droga na Szymoszkową 11 ujęty został również w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w obrębie którego znajduje się działka, na której znajduje się wymieniony w treści uwagi budynek, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
- 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 Podtatrzana,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,

c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

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

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga na Szymoszkową 11 do obiektów o cechach zabytkowych oraz przeznaczenie działki na której jest on zlokalizowany do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. Ponadto zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, za który zgodnie z wyżej wymienioną decyzją WKZ uznano obszar obejmujący wschodnią części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem.

Uwaga nr 54 dotycząca wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Kościeliskiej 68 z obiektów o cechach zabytkowych i zmianę kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto autorzy uwagi kwestionują aktualność podkładu użytego do sporządzania planu miejscowego, kwestionują zasadność wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, oraz zarzucają nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych a także nieuwzględnienie kosztów ekonomicznych wpisania nieruchomości i zabudowań na niej usytuowanych jako posiadających cechy zabytkowe.

Uwaga w części dotyczącej zmiany kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest bezzasadna, ponieważ działka na której zlokalizowany jest wymieniony w treści uwagi budynek znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 15.MN którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Uwaga w części dotyczącej aktualizacji podkładu do sporządzania planu miejscowego nie dotyczy ustaleń projektu planu w związku z czym jest bezprzedmiotowa. Podkład na którym sporządzony jest projekt planu pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a rysunek planu nie ma prawa ingerować w treść mapy zasadniczej na której projekt planu jest sporządzany.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagę dotyczącą kwestionowanego wprowadzania w planie do dzielnicy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, uwzględniono częściowo. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;

- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;"

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - "Krzęptówki" kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowania i rewaloryzowania pozo-stałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
 - a) dosztosowywania 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrz a oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń

studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwagi w części dotyczącej wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Kościeliskiej 68 z obiektów o cechach zabytkowych nie uwzględniono.

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. Budynek wymieniony w treści uwagi wraz z działką na której jest on zlokalizowany podlega prawnej ochronie ponieważ znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS) obszarze obejmującym wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie. Ponadto w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Kościeliskiej 68 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Kościeliskiej 68 do obiektów o cechach zabytkowych, 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. Ponadto zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, za który zgodnie z wyżej wymienioną decyzją WKZ uznano obszar obejmujący wschodnią część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem.

Uwaga nr 55 dotycząca przekwalifikowania działek o nr ewid. 33, 103 obr. 115 na teren pod zabudowę pensjonatową i mieszkaniową oraz usługi turystyczne.

Uwagi, nie uwzględniono. Działki nr 33 i 103, obr.115 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw oraz w zasięgu strefy terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu ochrony, w których w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienione w treści uwagi działki, wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
 - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
 - c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
 - d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
 - e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

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 przed-pola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

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.

Ponadto część działki o nr 33 obr. 115 przeznaczono w projekcie planu dla lokalizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem 3.KDL, z uwagi na wynikającą z ustaleń studium konieczność wyposażenie obszarów strefy w nie-zbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym uzupełnienia sieci ulicznej, głównie w zakresie ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie ww. drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne.

Uwaga nr 56 dotycząca sprzeciwu dla poszerzenia ul. Droga do Rojów, Sobczakówka (1.KDD) oraz jej przebiegowi przez istniejący budynek, będący własnością autorki uwagi. Autorka uwagi wnosi o pozostawienie obecnej szerokości ul. Droga do Rojów, Sobczakówka.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - " Krzeptówki" zakłada się wyposażenie obszarów strefy w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym:

- uzupełnienie sieci ulicznej, głównie w zakresie ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów,
- modernizację i uzupełnianie urządzenia ulic (poszerzanie jezdni, urządzenie chodników, wprowadzanie zieleni towarzyszącej),

Ulica Sobczakówka jest drogą publiczną, która zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa winna mieć klasę techniczną D. Zgodnie z obowiązującymi przepisami - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy D, winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 metrów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. W związku z powyższym oraz z uwagi na warunki terenowe i istniejące zainwestowanie, w projekcie planu zawężono pas terenu przeznaczony dla kwestionowanej ulicy do szerokości 8 metrów. Uwzględniono natomiast uwagę w części dotyczącej przebiegu ww. ulicy przez istniejący budynek, poprzez odcinkowe jej zwężenia w wyniku czego budynek wymieniony w treści uwagi znalazł się poza terenem kwestionowanej drogi.

Uwaga nr 59 dotycząca przekwalifikowania działki o nr ewid. 24 obr. 115 na teren pod zabudowę pensjonatową i mieszkaniową oraz usługi turystyczne.

Uwagi nie uwzględniono. Działka nr 24, obr.115 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu ochrony, w których w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienione w treści uwagi działkę, wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
 - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
 - c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
 - d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
 - e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

W związku z powyższym 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.

Uwaga nr 60 w części dotyczącej następujących zmian ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 5.U obejmującego działki o nr ewid. 263/2/8, obr.8:

- wskazania dopuszczalnej wysokości głównej kalenicy na 17,5 metra,
- wykreślenia z projektu planu zasady zawartej w §. 9 ust.2 pkt 7f o treści „obowiązuje zakaz stosowania na całej powierzchni elewacji budynku jednolitych ścian osłonowych i jednolitych powierzchni poszczególnych kondygnacji, z użyciem wyłącznie powierzchni transparentnych np. szkła lub wyłącznie powierzchni nieprzezroczystych np. ścian pełnych. Dopuszcza się realizację powierzchni transparentnych, które nie mogą przekroczyć 60% powierzchni elewacji oraz stosowanie materiałów elewacyjnych typu drewno, gont, kamień oraz ich imitacje, tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków) oraz wyrobów kowalskich”.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez m.in. ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomych znajdujących się

w gminnej ewidencji zabytków. Teren wymieniony w treści uwagi podlega w większości swojej powierzchni prawnej ochronie ponieważ znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS). Omawiany teren sąsiaduje również bezpośrednio z działkami na których zlokalizowane są obiekty o cechach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie którego znajduje się analizowany teren polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w nie-zbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Ponadto, zgodnie z ustalony-mi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się;

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),
- w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarcie widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,

- wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dyszarmicznych w stosunku do otoczenia,

W związku z powyższym uwzględniając zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustawowy obowiązek ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków działki wymienione w treści uwagi włączono do terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkalno – usługowej o następujących ustaleniach:

„ 5. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem 2.M/U – pow. 0,07 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo oraz usługi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne;
- 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, edukacji i kultury, biura. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego, usługowego oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku mieszkalno - usługowego lub usługowego nie może przekroczyć wysokości 12 m;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 49° – 54° ;
 - e) przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie;
 - f) przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań;
 - g) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, 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;
 - h) dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - i) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafito-wy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
 - a) bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m;

- b) prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach;
 - c) jako podświetlane kasetony na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teled adresowe;
 - d) 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 publicznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację w budynku mieszkalno - usługowym i usługowym parkingów podziemnych;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.”

Uwaga nr 61 dotycząca włączenia działek nr ewid. 105, 108 obr. 75 do terenów budowlanych związanych z funkcją mieszkalną lub usług mieszkalno-turystycznych.

Uwagi nie uwzględniono. Działki nr 105 i 108 obr. 75, 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 przed-pola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Uwaga nr 62 dotycząca wyłączenia budynku położonego przy ul. Droga do Walczaków 33 z obiektów o cechach zabytkowych. Autorzy uwagi wnoszą również o zmianę kwalifikacji nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (6.MW). Ponadto autor uwagi kwestionuje zasadność

wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40% oraz zarzucania nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych.

Uwagi w części dotyczącej wyłączenia budynku położonego przy ul. Droga do Walczaków 33 z obiektów o cechach zabytkowych nie uwzględniono. 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynek przy ul. Droga do Walczaków 33 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Ko-ścieliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopane-go Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w obrębie którego znajduje się działka, na której znajduje się wymieniony w treści uwagi budynek, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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 Podtatrza,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga do Walczaków 33 do obiektów o cechach zabytkowych oraz przeznaczenie działki na której jest on zlokalizowany do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagę dotyczącą kwestionowanego wprowadzania w planie do dzielnicy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, uwzględniono częściowo. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OPI - “ Krzeptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OPI,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:

- a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
- b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzycy oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwaga nr 63 dotycząca wyłączenia budynku mieszkalnego położonego przy ul. Skibówki 9 (działka nr ewid. 24/2 obr. 135) z rejestru obiektów zabytkowych.

Uwagi nie uwzględniono. 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynek przy ul. Skibówki 9 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzęptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,

- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyekspozowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 9 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga nr 64 dotycząca wyłączenia budynku położonego przy ul. Skibówki 16 (działki nr ewid. 424/1, 425/2 obr. 7) z rejestru obiektów zabytkowych.

Uwagi nie uwzględniono. 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynek przy ul. Skibówki 16 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,

- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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, a
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
 - c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyekspozowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 16 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga nr 65 dotycząca wyłączenia budynku położonego przy ul. Skibówki 34 z rejestru obiektów zabytkowych.

Uwaga jest bezzasadna ponieważ budynek położony przy ul. Skibówki 34 nie jest zaliczony do obiektów o cechach zabytkowych.

Uwaga nr 66 dotycząca przekwalifikowania działek o nr ewid. 100/1, 100/2, 18/1 obr. 115 na teren pod zabudowę pensjonatową i mieszkaniową oraz usługi turystyczne.

Uwagi nie uwzględniono. Działka nr 100/2, obr. 75, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOW, w której w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienioną w treści uwagi działkę, 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Wymienione w treści uwagi działki nr 100/1, 18/1 obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga nr 67 dotycząca przekwalifikowania działki o nr ewid. 34 obr. 115 na teren pod zabudowę pensjonatową i mieszkaniową oraz usługi turystyczne.

Uwagi nie uwzględniono. Działka nr 34, obr. 115 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw oraz w zasięgu strefy terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu ochrony, w których w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienioną w treści uwagi działkę, wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
 - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

- c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
- d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
- e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOW przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

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.

Ponadto część działki o nr 34 obr. 115 przeznaczono w projekcie planu dla lokalizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem 3.KDL, z uwagi na wynikającą z ustaleń studium konieczność wyposażenie obszarów strefy w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym uzupełnienia sieci ulicznej, głównie w zakresie ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie ww. drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym

zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne.

Uwaga nr 68 w części dotyczącej zmiany kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto wnosi się sprzeciw dla wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%.

Uwaga w części dotyczącej zmiany kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub pensjonatowej jest bezzasadna, ponieważ działka na której zlokalizowany jest wymieniony w treści uwagi budynek znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 15.MN którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i w którym dopuszcza się lokalizacje zarówno budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak również budynków pensjonatowych.

Uwagę dotyczącą sprzeciwu dla wprowadzania w planie terenów przeznaczonych dla zabudowy wielomieszkaniowej o dużych kubaturach, z możliwością zajęcia pod ww. zabudowę 80% powierzchni działki, przy ograniczeniu zabudowy na działkach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 40%, uwzględniono częściowo. Zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “ Krzeptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,

- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzana oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwaga nr 69 dotycząca wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego drewnianego położonego przy ul. Droga na Szymaszkową 8 (działka nr ewid. 347/1 obr. 7) z obiektów o cechach zabytkowych i zmianę kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy pensjonatowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto autor uwagi wnosi o aktualizacji podkładu użytego do sporządzania planu miejscowego oraz zarzuca nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych.

Uwaga w części dotyczącej zmiany kwalifikacji nieruchomości z terenu zabytkowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub pensjonatowej jest bezzasadna, ponieważ działka na której zlokalizowany jest wymieniony w treści uwagi budynek znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 15.MN którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i w którym dopuszcza się lokalizacje zarówno budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak również budynków pensjonatowych.

Uwaga w części dotyczącej aktualizacji podkładu do sporządzania planu miejscowego nie dotyczy ustaleń projektu planu w związku z czym jest bezprzedmiotowa. Podkład na którym sporządzony jest projekt planu pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a rysunek planu nie ma prawa ingerować w treść mapy zasadniczej na której projekt planu jest sporządzany.

Uwaga w części dotyczącej nieprawidłowości w procedurze wpisu budynku do ewidencji, jako obiektu o cechach zabytkowych jest bezprzedmiotowa. Wpis do ewidencji zabytków dokonywany jest w niezależnej od ustaleń planu procedurze. Gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwagi w części dotyczącej wyłączenia nieruchomości i budynku mieszkalnego drewnianego przy ul. Droga na Szymaszkową 8 z obiektów o cechach zabytkowych nie uwzględniono.

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. Budynek wymieniony w treści uwagi wraz z działką na której jest on zlokalizowany podlega prawnej ochronie ponieważ znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS) obszarze obejmującym wschodnią części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie. Ponadto w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Budynek przy ul. Droga na Szymoszkową 8 ujęty został również w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyekspozowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Droga na Szymoszkową 8 do obiektów o cechach zabytkowych, 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. Ponadto zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planach miejscowych uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, za który zgodnie z wyżej wymienioną decyzją WKZ uznano obszar obejmujący wschodnią części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem.

Uwaga nr 70 dotycząca sprzeciwu dla wyznaczenie terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Droga do Walczaków, przy wyznaczaniu której nie uwzględniono właściwej obsługi komunikacyjnej i warunków p/pożarowych. Autorzy uwagi kwestionują również brak objęcia ww. terenów strefą ochrony konserwatorskiej 2.KR, tak jak to uczyniono w terenach sąsiednich.

Uwagę uwzględniono częściowo. Teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej włączono do strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej symbolem 2.KR. Zmieniono również ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW, w celu obniżenia intensywności zabudowy w ww. terenach. Po dokonanych korektach ustalenia planu dla kwestionowanych terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “ Krzeptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:

- a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
- b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,

- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OPI,
- d) w obszarze OPI preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzania oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Tereny przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad zagospodarowania ww. terenu w celu zmniejszenia intensywności zabudowy, co zgodne jest z ustaleniami studium i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE TRZECIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.

Uwaga nr 1 dotycząca sprzeciwu dla poszerzenia ulicy Kościeliskiej oznaczonej symbolem KDG/1.KDZ i zaliczenia jej do drogi klasy głównej. Wnosi się o pozostawienie ulicy Kościeliska w jej dotychczasowej szerokości zwłaszcza, iż w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oznaczone jest ona jako droga klasy Z.

Uwagi nie uwzględniono, z uwagi na jej sprzeczność z dokonaniem przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej uzgodnieniem projektu planu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Droga oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą wojewódzką, która zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna mieć parametry techniczne odpowiadające drogom klasy G lub Z. Najmniejsza natomiast dopuszczona przepisami prawa szerokość drogi klasy głównej to 25 metrów, natomiast drogi klasy zbiorczej 20 metrów. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień, w wyniku których Zarządca drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na utrzymanie dotychczasowej zmiennej szerokości ww. drogi, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy oraz na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych, na zagospodarowanie terenów zbędnych na cele drogowe, na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi. Ponadto, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane w zakresie kierunków rozwoju komunikacji drogowej w mieście, zakłada się: „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowana jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”. W związku z powyższym, ustalona w planie i zaakceptowana przez zarządcę drogi wojewódzkiej zmiana klasy ulicy Kościeliskiej w ciągu drogi wojewódzkiej z klasy G na klasę Z, zgodna jest z zakładanymi w obowiązującym studium kierunkami rozwoju komunikacji drogowej na obszarze miasta Zakopane.

Uwaga nr 2 dotycząca wyłączenia ze strefy ochrony konserwatorskiej działki o nr 4 obr 156 z uwagi na fakt, iż budynek zlokalizowany na ww. działce został rozebrany. Ponadto, wnioskuje się o aktualizację podkładu mapowego użytego do sporządzenia planu w zakresie zabudowy ww. działki.

Uwaga, w części dotyczącej aktualizacji podkładu mapowego użytego do sporządzenia planu w zakresie zabudowy ww. działki jest bezzasadna, ponieważ projekt planu sporządzony jest na podkładach mapowych pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w treść których ingerencja jest niezgodna z przepisami obowiązującego prawa.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej wyłączenia ze strefy ochrony konserwatorskiej działki o nr 4 obr. 156. Fakt, iż na działce rozebrany został budynek, nie wpływa na zaliczenie wymienionej w treści uwagi działki do obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej. Zgodnie bowiem z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w planie miejscowym ustala się w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu nakazy i zakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Ochrona krajobrazu kulturowego nie polega tylko na ochronie obiektów uznanych za zabytkowe w granicach działek na których są one usytuowane. Tak rozumiana ochrona krajobrazu doprowadziła bowiem do degradacji znacznych obszarów Zakopanego. Ochrona rejonu ulicy Kościeliskiej, z uwagi na jej wyjątkowe znaczenie w krajobrazie kulturowym miasta, ma szczególne znaczenie, co potwierdza również zapis obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane dla obszaru OPI - "Krzepiówki", zgodnie z którym kierunki zagospodarowania przestrzennego na ww. obszarze polegać winny m. in. na:

- ochronie historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronie istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:

- a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
- b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,

Obszar objęty kwestionowaną strefą ochrony konserwatorskiej, w wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich, zaliczony został do obszarów obejmujących zespoły zabudowy mieszkaniowej i letniskowej z zielenią o dużych wartościach kulturowych, wskazanych do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej, w celu utrzymania dotychczasowych funkcji terenów zainwestowanych, zapewnienia ochrony wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych, a także ich ekspozycji w krajobrazie. Ponadto, na obszarze objętym kwestionowaną strefą konserwatorską, zlokalizowane są obiekty o cechach zabytkowych, wymienione we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska”.

Uwaga nr 3 dotycząca zmiany kwalifikacji drogi Droga do Rojów, Sobczakówka z drogi 1.KDD na drogę wewnętrzną KDw, a tym samym pozostawienie ww. w dotychczasowej szerokości, z uwagi na fakt, iż droga ta przez znaczną część roku jest nieprzejezdna, ze względu na uwarunkowania terenowe. Ponadto, w projekcie planu droga ww. przebiega przez istniejący budynek autorki uwagi.

Uwagi w części dotyczącej zmiany kwalifikacji drogi Droga do Rojów, Sobczakówka z drogi 1.KDD na drogę wewnętrzną KDw, nie uwzględniono z uwagi na fakt iż ww. droga w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane zaliczona jest do dróg publicznych stanowiących element podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Droga ta stanowi jedyne istniejące połączenie ulicy Powstańców Śląskich w ciągu drogi powiatowej z ulicą Kościeliską w ciągu drogi wojewódzkiej.

Uwzględniono natomiast uwagę w części dotyczącej przebiegu ww. ulicy przez istniejący budynek, poprzez odcinkowe jej zwężenia w wyniku czego budynek wymieniony w treści uwagi znalazł się poza terenem kwestionowanej drogi.

Uwaga nr 5 dotycząca zmiany kwalifikacji drogi Droga do Rojów, Sobczakówka z drogi 1.KDD na drogę wewnętrzną KDw, a tym samym pozostawienie ww. w dotychczasowej szerokości, z uwagi na fakt, iż droga ta przez znaczną część roku jest nieprzejezdna ze względu na uwarunkowania terenowe. Ponadto, w projekcie planu droga ww. przebiega przez istniejący budynek autorki uwagi.

Uwagi w części dotyczącej zmiany kwalifikacji drogi Droga do Rojów, Sobczakówka z drogi 1.KDD na drogę wewnętrzną KDw, nie uwzględniono z uwagi na fakt, iż ww. droga w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane zaliczona jest do dróg publicznych stanowiących element podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Droga ta stanowi jedyne istniejące połączenie ulicy Powstańców Śląskich w ciągu drogi powiatowej z ulicą Kościeliską w ciągu drogi wojewódzkiej.

Uwzględniono natomiast uwagę w części dotyczącej przebiegu ww. ulicy przez istniejący budynek, poprzez odcinkowe jej zwężenia w wyniku czego budynek wymieniony w treści uwagi znalazł się poza terenem kwestionowanej drogi.

Uwaga nr 6 dotycząca sprzeciwu przeznaczania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 10.MW działek położonych w sąsiedztwie działki o nr 808/2.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - "Krzepówki" kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzania oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, a w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. W projekcie planu ustalono natomiast dla terenu 10. MW taką intensywność zabudowy oraz zasady kształtowania architektury obiektów, które w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium zminimalizują negatywny odbiór budynku w krajobrazie i nie narażą Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań. Ustalenia planu o których wspomniano wyżej, dla kwestionowanego terenu 10. MW, brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarni nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Uwaga nr 7 w części dotyczącej sprzeciwu dla przeznaczania terenu oznaczonego symbolem 10.MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Autorzy uwagi podnoszą, iż przeznaczenie ww. terenu dla zabudowy wielorodzinnej jest niezgodne z zapisami studium, a wydana decyzja WZ nie jest pozwoleniem na budowę.

Uwagi w części dotyczącej sprzeciwu dla przeznaczania terenu oznaczonego symbolem 10.MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie uwzględniono. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “Krzeptówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
- d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrza oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, a w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. W projekcie planu ustalono natomiast dla terenu 10. MW taką intensywność zabudowy oraz zasady kształtowania architektury obiektów, które w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium zminimalizują negatywny odbiór budynku w krajobrazie i nie narażą Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań. Ustalenia planu o których wspomniano wyżej, dla kwestionowanego terenu 10. MW, brzmią następująco:

„6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji, a w terenie 3.MW – 30% powierzchni terenu inwestycji;

7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;

8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:

- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
- b) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości 11 m, przy czym w terenie 3.MW nie może przekroczyć 12,00 m, a w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
- c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
- d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Uwaga nr 10 dotycząca przeznaczenia działki o nr ewid. 34, obr 115 na tereny dla zabudowy mieszkalno – usługowej, pensjonatowej, usług podstawowych tj. na potrzeby usług turystycznych.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 11 dotycząca przeznaczenia działek o nr: 100/1/2; 149/1/2; 150/1/2; 151/1/2; 152/1/2; 99/2; 177/4 obr. 75 na tereny mieszkalno – turystyczne. Autorzy uwagi informują, iż posiadają decyzje o warunkach zabudowy z dnia 12.10.2009r na budowę budynku mieszkalno – usługowego.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 12 dotycząca przeznaczenia działek o nr ewid. 93/1/2; 94/2; 95/1/2, obr 75 na tereny dla zabudowy pensjonatowej, mieszkalno – usługowej na potrzeby usług turystycznych.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 13 dotycząca sprzeciwu dla poszerzenia ulicy Powstańców Śląskich kosztem działek o nr 100/1; 149/1; 150/1; 151/1; 152/1; 177/4; 95/1; 93/1 obr.75.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 14 dotycząca poszerzenia terenów przeznaczonych do zabudowy pensjonatowej, mieszkalnej, mieszkalno – usługowej i usługowej, na tereny położonych poniżej ulicy Powstańców Śląskich.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 15 , 16 w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagę w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględniono częściowo. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Ponadto, zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się:

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:

- a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,

- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):

- a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),

- b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),
 - w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewnień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
 - wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
 - wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowo - usługowej w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkalno -usługowej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad na jakich realizowany będzie ww. budynek mieszkalno – usługowy, która w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium, zminimalizuje negatywny wpływ inwestycji na sąsiednie tereny i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

W związku z powyższym, ustalenia projektu planu dla kwestionowanego terenu 2. M/U, po dokonanych korektach brzmią następująco:

„5. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem 2.M/U – pow. 0,07 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo oraz usługi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne;
- 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, edukacji i kultury, biura. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafito-woy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;

- 7) Realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego, usługowego oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
- realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - w budynku mieszkalnym jednorodzinnym szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku mieszkalno - usługowego lub usługowego nie może przekroczyć wysokości 12 m;
 - realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopłaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 49° – 54° ;
 - przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie;
 - przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań;
 - w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, 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;
 - dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - 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;
 - prostokątne lub równoległe do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach;
 - jako podświetlane kasetony na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teled adresowe;
 - szylidy 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 publicznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację w budynku mieszkalno - usługowym i usługowym parkingów podziemnych;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.”

Uwaga nr 17 dotycząca zmiany dopuszczalnej w planie w terenach oznaczonych symbolem 3.MN powierzchni zabudowy z 40% na 20%.

Uwagi nie uwzględniono. Tereny oznaczone w projekcie planu symbolem 3.MN znajdują się zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “ Krzeptówki”, w którym to obszarze kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,

- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:

a) utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,

- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,

d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzania oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

W związku z powyższym, w projekcie planu po analizie istniejącego na obszarze oznaczonym symbolem 3.MN zainwestowania, w projekcie planu ustalono łączną powierzchnię zabudowy, która nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji. Równocześnie, ograniczono w projekcie planu kubaturę nadziemną powstających oraz rozbudowywanych lub nadbudowywanych na ww. terenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 1500 m³, a budynków mieszkalnych jednorodzinnych z pokojami na wynajem oraz budynków pensjonatowych do 2500 m³. W projekcie planu ustalono również szczegółowe zasady kształtowania architektury budynków, w nawiązaniu do cech tradycyjnego budownictwa podhalańskiego. Dodatkowo, dla ochrony krajobrazu kulturowego oraz otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w terenie oznaczonym symbolem 3.MN wyznaczono w planie strefę ochrony konserwatorskiej. Ograniczenie powierzchni zabudowy do 20% nie pozwoliłoby np. na odbudowanie w związku z wypadkami losowymi np. na skutek pożaru, szeregu budynków w terenie 3. MN, co z kolei naraża Gminę na wypłatę odszkodowań wynikających z art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z zapisami studium, ograniczenie intensywności nowej zabudowy ma charakter postulatywny, a w świetle zapisów ustawowych mówiących, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m. in. prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni, ustalenia projektu planu w zakresie powierzchni zabudowy oraz zasad budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków uznać należy za zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz charakterem istniejącej na ww. terenie zabudowy.

Uwaga nr 18 dotycząca:

- powiększenia terenów budownictwa jednorodzinnego, pensjonatowego, usługowego zgodnie z indywidualnymi wnioskami;

- wykreślenia z planu szerokości około 80 metrowej drogi Powstańców Śląskich, autostrady, drogi klasy GP, G; dostosowania planu do pisemnej zgody właściciela nieruchomości na umieszczenie budynku w miejskim rejestrze zabytków, wobec nie zawiadomienia stron – właścicieli posesji o wpisaniu budynku i jego otoczenia do ewidencji, jako budynku o cechach zabytkowych, co stanowi naruszenie art.10 kpa poprzez nie zapewnienie stronom czynnego udziału w sprawie i pozbawienie prawa obrony;

- zwiększenia możliwości rozbudowy budynków o różnych funkcjach znajdujących się w terenach oznaczonych symbolami: RZ, 1.ZU, 2.ZU oraz objęcia możliwością rozbudowy nie tylko pokazanych na mapie budynków, ale wszystkich istniejących w terenie;

- wykreślenia zakazu zmiany przeznaczenia budynków w terenach oznaczonych symbolem RZ;

- wykreślenia zakazu budowy nowych budynków na terenach oznaczonych symbolem RZ, 1.ZU, 2.ZU, które mogą służyć obsłudze turystów i narciarzy;

- wykluczenia budowy budynków wielorodzinnych, deweloperskich oznaczonych symbolem MW i Uh;

- wykluczenia budowy stacji paliw w terenach gęstej zabudowy dzielnicy regionalnych budynków;

Uwaga w części dotyczącej: „powiększenia terenów budownictwa jednorodzinnego, pensjonatowego, usługowego zgodnie z indywidualnymi wnioskami” jest bezprzedmiotowa, ponieważ autorzy uwagi nie wymieniają żadnych konkretnych działek dla których miałyby nastąpić zmiany przeznaczenia terenów.

Uwaga w części dotyczącej: „wykreślenia z planu szerokości około 80 metrowej drogi Powstańców Śląskich, autostrady, drogi klasy GP, G” jest bezzasadna, ponieważ ww. ulica zgodnie z ustaleniami projektu planu jest drogą klasy głównej w ciągu drogi powiatowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniejszej niż 40 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) 2 jezdnie o szerokości 7 m,

b) chodniki,

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

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa droga klasy głównej o przekroju dwujezdniowym ma szerokość od 40 - 45 metrów. Na rysunku planu droga wyznaczona jest liniami rozgraniczającymi a jej szerokość wynosi od minimum 40 do maksimum 45 metrów.

Uwaga w części dotyczącej „dostosowania planu do pisemnej zgody właściciela nieruchomości na umieszczenie budynku w miejskim rejestrze zabytków, wobec nie zawiadomienia stron – właścicieli posesji o wpisaniu budynku i jego otoczenia do ewidencji, jako budynku o cechach zabytkowych, co stanowi naruszenie art.10 kpa poprzez nie zawiadomienie stronom czynnego udziału w sprawie i pozbawienia prawa obrony”, jest bezprzedmiotowa, ponieważ dotyczy odrębnej procedury, nie związanej z opracowaniem planu miejscowego. Wpisu do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków dokonuje się niezależnie od ustaleń planu, na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Uwagi w części dotyczącej:

- wykreślenia zakazu budowy nowych budynków na terenach oznaczonych symbolem RZ, 1.ZU, 2.ZU, które mogą służyć obsłudze turystów i narciarzy,

- zwiększenie możliwości rozbudowy budynków o różnych funkcjach znajdujących się w terenach oznaczonych symbolami; RZ, 1.ZU, 2.ZU oraz objęcia możliwością rozbudowy nie tylko pokazanych na mapie budynków ale wszystkich istniejących w terenie,

- wykreślenia zakazu zmiany przeznaczenia budynków w terenach oznaczonych symbolem RZ

nie uwzględniono. Ww. tereny oznaczone w planie symbolami RZ, 1.ZU, 2.ZU znajdują się bowiem w obszarach zaliczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw oraz częściowo w strefie TOs o średnim poziomie reżimu ochrony.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:

a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),

b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,

d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,

e) wykluczenie sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

Ponadto, na obszarze objętym opracowaniem planu nie ma terenów narciarskich, w związku z czym lokalizacja w terenach budynków służących obsłudze narciarzy nie ma uzasadnienia.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie kwestionowanych w treści uwagi terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwagi nie mogą zostać uwzględnione. 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.

Uwagi w części dotyczącej „wykluczenia budowy budynków wielorodzinnych, deweloperskich oznaczonych symbolem MW i Uh”, nie uwzględniono lub uznano za bezzasadną. Uwaga w części dotyczącej wykluczenia budowy budynków deweloperskich jest bezzasadna, ponieważ nie istnieje taka kategoria przeznaczenia terenów jak „zabudowa deweloperska”. Uwaga w części dotyczącej wykluczenia „budowy budynków wielorodzinnych oznaczonych symbolem Uh” jest bezzasadna, ponieważ zgodnie z ustaleniami planu przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem Uh jest zabudowa usługowa, przy

czym przeznaczeniem podstawowym są usługi hotelarskie a przeznaczeniem dopuszczalnym realizowanym w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmują istniejące budynki i osiedla wielorodzinne oraz tereny które posiadają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, a w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych nie wynika z ustaleń studium dla obszarów OP1 - “Krzepiówki” i OS1A - “Zamoyskiego - Kościeliska”.

Uwagi w części dotyczącej „wykluczenia budowy stacji paliw w terenach gęstej zabudowy dzielnicy regionalnych budynków”, nie uwzględniono. Teren przeznaczony w projekcie planu dla ww. stacji paliw jest w trakcie procedury związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy (posiada już decyzję środowiskową), a w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajduje się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. stacji paliw bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż zakaz lokalizacji ww. nie wynika z ustaleń studium dla obszarów OP1 - “Krzepiówki”. Zgodnie bowiem z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “Krzepiówki” winny zmierzać do: utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej.

Uwaga nr 19 dotycząca zmiany kwalifikacji drogi Droga do Rojów, Sobczakówka z drogi 1.KDD na drogę wewnętrzną KDw, a tym samym pozostawienie ww. w dotychczasowej szerokości, z uwagi na fakt, iż droga ta przez znaczną część roku jest nieprzejezdna ze względu na uwarunkowania terenowe. Ponadto autorzy uwagi wnoszą, iż w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane, w części graficznej nie jest uwidocznione poszerzenie ww. drogi.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na fakt, iż ww. droga w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane zaliczona jest do dróg publicznych stanowiących element podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Droga ta stanowi jedyne istniejące połączenie dróg publicznych klasy głównej tj. ulicy Powstańców Śląskich w ciągu drogi powiatowej z ulicą Kościeliską w ciągu drogi wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, najniższa klasa drogi publicznej jest droga klasy dojazdowej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 metrów. Z uwagi jednak na istniejące zainwestowanie w projekcie planu korzystając z dopuszczonej przepisami prawa możliwości, zważono ww. ulicę do szerokości 8 metrów w liniach rozgraniczających.

Uwaga nr 20 w części dotyczącej sprzeciwu dla przeznaczania terenu oznaczonego symbolem 10.MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uwagi w części dotyczącej sprzeciwu dla przeznaczania terenu oznaczonego symbolem 10.MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie uwzględniono. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - “Krzepiówki” kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,

- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
- d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzania oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, a w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. W projekcie planu ustalono natomiast dla terenu 10. MW taką intensywność zabudowy oraz zasady kształtowania architektury obiektów, które w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium zminimalizują negatywny odbiór budynku w krajobrazie i nie narażą Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań. Ustalenia planu o których wspomniano wyżej, dla kwestionowanego terenu 10. MW, brzmią następująco:

- „6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynków w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 350 – 540. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Uwaga nr 22 dotycząca sprzeciwu dla zakwalifikowania budynku przy ul. Skibowki 26 do obiektów o cechach zabytkowych. W uzasadnieniu autor uwagi informuje, iż ww. budynek powstał w drugiej połowie lat 60-tych i nie ma żadnych powiązań z nieistniejącym budynkiem „Halica”, ani też z dawnymi charakterystycznymi budynkami tzw. tradycyjnej architektury podhalańskiej.

Uwagi w części dotyczącej sprzeciwu wobec wpisania budynku mieszkalnego jednorodzinne położonego przy ul. Skibówki 26 do rejestru obiektów o cechach zabytkowych, nie uwzględniono. 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. W związku z powyższym kryterium wieku budynku nie jest jedynym, które decyduje o uznaniu obiektu za zabytek, zwłaszcza, iż w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie ma przepisu, który wykluczałaby możliwość zaliczenia obiektów kultury współczesnej do obiektów zabytkowych.

W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich, obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich, zaliczony został 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. Budynek przy ul. Skibówki 26 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku. Do uwzględnienia w planie ww. wniosków konserwatora obligują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, która to ustawa w art. 145 stanowi iż: „do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków w planach miejscowych uwzględnia się oprócz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia oraz ustaleń ochrony parków kulturowych, innych zabytków nieruchomych wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto, z pisma otrzymanego od WKZ, Delegatura w Nowym Targu odpowiadającego na pismo autora uwagi, nie wynika, iż budynek Skibówki 26 winien zostać usunięty z umieszczonego w planie spisu obiektów o cechach zabytkowych.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE CZWARTEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.

Uwaga nr 1 dotycząca dotyczy wyłączenia działki nr 353, obr.7 z obszaru objętego ochroną zabytków oraz budynku przy drodze na Szymoszkową 3 z obiektów o cechach zabytkowych.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków a także ustalanie stref ochrony konserwatorskiej, mających 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 jak również budynek przy ul. Droga na Szymoszkową 3 znajdują się we wpisanym do rejestru zabytków obszarze wschodniej części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS). Ponadto budynek przy ul. Droga na Szymoszkową 3 znajduje się również w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwaga nr 2 dotycząca niezgodności między częścią opisową proj. planu a rysunkiem planu dotyczącym budynku przy ul. Droga na Buńdowki 3. W tekście planu wymieniony jest ww. budynek, a na rysunku planu zaznaczona jest wyłącznie jego część. Ponadto na mapie rzut budynku nie odpowiada stanowi faktycznemu.

Uwaga, w części dotyczącej aktualizacji podkładu mapowego użytego do sporządzenia planu w zakresie zabudowy ww. działki jest bezzasadna, ponieważ projekt planu sporządzony jest na podkładach mapowych pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w treść których ingerencja jest niezgodna z przepisami obowiązującego prawa.

Uwagę dotyczącą niezgodności między częścią opisową proj. planu a rysunkiem planu dotyczącym budynku przy ul. Droga na Buńdowki 3 uwzględniono, dokonując stosownych zmian na rysunku planu tj. zaznaczając cały budynek jako obiekt o cechach zabytkowych.

Uwaga nr 7 dotycząca sprzeciwu dla przeznaczania terenu oznaczonego symbolem 10.MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Autorka uwagi podnosi, iż przeznaczenie ww. terenu dla zabudowy wielorodzinnej jest niezgodne z zapisami studium oraz uchwała o przystąpieniu do opracowania planu a wydana decyzja WZ jest wadliwa pod względem prawnym.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - "Krzeptówki" kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzania oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, a w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. W projekcie planu ustalono natomiast dla terenu 10. MW taką intensywność zabudowy oraz zasady kształtowania architektury obiektów, które w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium zminimalizują negatywny odbiór budynku w krajobrazie i nie narażą Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań. Ustalenia planu o których wspomniano wyżej, dla kwestionowanego terenu 10. MW, brzmią następująco:

- „6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynków w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35⁰ – 54⁰. Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;

- e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
- f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
- g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;"

Uwagi nr 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 w części dotyczącej sprzeciwu dla przeznaczania terenu oznaczonego symbolem 10.MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Autorzy uwag podnoszą, iż przeznaczenie ww. terenu dla zabudowy wielorodzinnej jest niezgodne z zapisami studium a wydana decyzja WZ nie jest pozwoleniem na budowę.

Uwagi w części dotyczącej sprzeciwu dla przeznaczania terenu oznaczonego symbolem 10.MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie uwzględniono. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - "Krzeptówki" kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewitalizowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrza oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, a w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. W projekcie planu ustalono natomiast dla terenu 10. MW taką intensywność zabudowy oraz zasady kształtowania architektury obiektów, które w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium zminimalizują negatywny

odbiór budynku w krajobrazie i nie narażają Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań. Ustalenia planu o których wspomniano wyżej, dla kwestionowanego terenu 10. MW, brzmią następująco:

- „6) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 7) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 8) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynków w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $2/3$ długości całej połaci dachowej;
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków). Zakaz stosowania na elewacjach okładzin z tworzyw sztucznych, klinkieru i cegły silikatowej;
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;”

Uwagi nr 17, 18, 19 dotyczące nie uwzględnienia w prognozie oddziaływania na środowisko w pkt. 2 pdpkt 2.7 ochrony mieszkańców- karmelitanek, zamieszkałych na terenie oznaczonym symbolem 1.UPr. Wnosi się w związku z powyższym o zmianę przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aby reguła zakonu nie była zakłócana przez jakiekolwiek usługi gastronomiczne, produkcyjne itd. Ponadto informuje się, iż rozbudowa dawnego budynku Eldom i przeznaczenie działek pod tereny zabudowy mieszkalno – usługowej kolidują ze ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej.

Uwagi w części dotyczącej nie uwzględnienia w prognozie oddziaływania na środowisko w pkt. 2 pdpkt 2.7 ochrony mieszkańców- karmelitanek, zamieszkałych na terenie oznaczonym symbolem 1.UPr jest bezzasadna ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budynek usługowo – mieszkalny o parametrach ustalonych w planie miejscowym nie jest zaliczony do przedsięwzięć znacząco lub potencjalnie oddziaływujących na środowisko. Kierując się zasadami sporządzania prognoz określonymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r.Nr 199, poz. 1227)w dokumencie prognozy analizowano wpływ i ewentualne skutki realizacji poszczególnych ustaleń planu na funkcjonowanie struktur przyrodniczych i poszczególnych elementów środowiska takich jak: wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnię ziemi, krajobraz, zdrowie ludzi, świat roślinny, zwierzęcy - we wzajemnym powiązaniu tych elementów środowiska. Oceniano również wpływ zagospodarowania terenu na istniejące formy ochrony przyrody w tym obszary NATURA 2000. Klasztor sióstr karmelitanek zlokalizowany jest w zabudowie śródmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego oraz obiektów o funkcji mieszkalno-usługowej, dla których projekt planu zgodnie z obowiązującymi przepisami ustala dopuszczalne wartości hałasu w środowisku. Działki obejmujące kwestionowany teren oznaczonych symbolem 2.M/U były i są zainwestowane obiektem o funkcji usługowej, a cały obszar obejmujący klasztor sióstr karmelitanek, wielorodzinne osiedle mieszkaniowe oraz omawiany teren, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie OS - śródmiejskiej, pełniącej równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki, w obszarze OS1 "Zamoyskiego - Kościeliska".

Uwagę w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględniono częściowo. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Ponadto, zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się:

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),
- w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewnień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyekspozowania tych obiektów,

- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
- wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dyszarmijnych w stosunku do otoczenia,

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowo - usługowej w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkalno -usługowej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad na jakich realizowany będzie ww. budynek mieszkalno – usługowy, która w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium, zminimalizuje negatywny wpływ inwestycji na sąsiednie tereny i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

W związku z powyższym, ustalenia projektu planu dla kwestionowanego terenu 2. M/U, po dokonanych korektach brzmią następująco:

„5. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem 2.M/U – pow. 0,07 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo oraz usługi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne;
- 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, edukacji i kultury, biura. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczaków);
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego, usługowego oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku mieszkalno - usługowego lub usługowego nie może przekroczyć wysokości 12 m;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 49° – 54° ;
 - e) przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie;
 - f) przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań;
 - g) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, 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;

- h) dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - i) 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:
- a) bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonane z ażurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - b) prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach;
 - c) jako podświetlane kasetony na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;
 - d) 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 publicznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację w budynku mieszkalno - usługowym i usługowym parkingów podziemnych;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.”

Ponadto skorygowano rysunek planu poprzez wyłączenie z terenów 2.M/U działki stanowiącej własność miasta Zakopane, która stanowi dojazd do szkoły zlokalizowanej na tyłach terenu 2.M/U i oznaczonej symbolem 3.UPo oraz wprowadzenie w terenie 2.M/U nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Kościelnej. Równocześnie wyjaśniając kwestie położenie części terenu 2.M/U w obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków (wschodnia część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS)) informujemy, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa realizacja inwestycji na ww. terenie wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W związku z powyższym oraz faktem, iż projekt planu uzyskał przewidziane przepisami prawa uzgodnienie WKZ, przeznaczenie kwestionowanego w treści uwagi terenu dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie kolidują ze „ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej”.

Uwagi nr 20 i 23 dotyczące sprzeciwu dla przeznaczenia terenu w sąsiedztwie klasztoru Sióstr Karmelitanek, dla lokalizacji budynku usługowo – mieszkalnego o dużej wysokości i kubaturze.

Uwagę, uwzględniono częściowo. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - “Zamoyskiego - Kościeliska”, w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleni, komunikacja, infrastruktura techniczna)”. Ponadto, zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się;

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:

- a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),
- w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarcie widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
- wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowo - usługowej w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkalno -usługowej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad na jakich realizowany będzie ww. budynek mieszkalno – usługowy, która w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium, zminimalizuje negatywny wpływ inwestycji na sąsiednie tereny i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

W związku z powyższym, ustalenia projektu planu dla kwestionowanego terenu 2. M/U, po dokonanych korektach brzmią następująco:

„ 5. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem 2.M/U – pow. 0,07 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo oraz usługi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zielenie urządzone, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne;
- 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, edukacji i kultury, biura. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;

- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
- a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego, usługowego oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
- a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku mieszkalno - usługowego lub usługowego nie może przekroczyć wysokości 12 m;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 49° – 54° ;
 - e) przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie;
 - f) przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań;
 - g) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż $1/3$ szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej $1/2$ długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, 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;
 - h) dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - i) 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:
- a) bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonane z azurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - b) prostopadle lub równoległe do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach;
 - c) jako podświetlane kasetony na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teled adresowe;
 - d) 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 publicznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację w budynku mieszkalno - usługowym i usługowym parkingów podziemnych;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.”

Ponadto skorygowano rysunek planu poprzez wyłączenie z terenów 2.M/U działki stanowiącej własność miasta Zakopane, która stanowi dojazd do szkoły zlokalizowanej na tyłach terenu 2.M/U i oznaczonej symbolem 3.UPo oraz wprowadzenie w terenie 2.M/U nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Kościelnej.

Uwaga nr 22 dotycząca sprzeciwu dla zakwalifikowania nieruchomości położonej przy ul. Kościeliskiej 44 jako obiektu wpisanego na listę zabytków.

Uwaga jest bezzasadna, ponieważ ww. nieruchomość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wpisana jest do rejestru zabytków WKZ decyzją o wpisie wschodniej części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS), w której za obiekty zabytkowe, posiadające wartość artystyczną, kulturalną i historyczną określono zagrody: ul. Kościeliska: 12, 23, 38, 37, 40, 42, 43, 44, 45, 52, 66, 73, 78 oraz Droga do Rojów 2 i 6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w planie miejscowym uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia (art.19, ust.1, pkt1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Uwaga nr 24 dotycząca:

- ustalonej w projekcie planu strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej symbolem 1.KR dla zespołu historycznej zabudowy ulicy Kościeliskiej. Zdaniem autora uwagi nie powinno się ingerować w obiekty i tereny które nie są obiektami zabytkowymi, a strefą konserwatorską objąć wyłącznie obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- ustaleń planu zawartych w §4, ust. 7. Zdaniem autora uwagi niedopuszczalnym jest objęcie ingerencją konserwatorską obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto autor uwagi uważa iż nie wszystkie wymienione w proj. planu budynki przedstawiają wartość historyczno – urbanistyczną;
- ustaleń planu zawartych w §4, ust. 8. Zdaniem autora uwagi linia zabudowy od dróg publicznych powinna być ustalona w nawiązaniu do istniejącej zabudowy o ile nie będzie to kolidowało z infrastrukturą techniczną oraz innymi przepisami obowiązującymi w danym momencie;
- ustaleń planu zawartych w § 4, ust. 12, pkt 3. Zdaniem autora uwagi wprowadzone ustaleniami planu ograniczenie umieszczania tablic informacyjnych w terenach oznaczonych symbolami: WS/ZI, RZ, ZU, LZ, stanowi utrudnienie w funkcjonowaniu miejscowości turystycznej jaka jest Zakopane;
- ustaleń planu zawartych w § 4, ust.16. Zdaniem autora uwagi w ww. ustaleniu należy opisać szczegółowo jakich przedsięwzięć ma dotyczyć zakaz;
- ustaleń planu zawartych w § 5, ust. 11, pkt 3. Zdaniem autora uwagi w ww. punkcie należy dodać „nie kolidującymi z ciągami pieszymi”;
- ustaleń planu zawartych w § 5, ust. 11, pkt 5. Zdaniem autora uwagi należy zwiększyć szerokość ciągów spacerowych z 3 do 4 metrów
- ustaleń planu zawartych w § 6, ust. 3, pkt 2. Zdaniem autora uwagi w ww. ustaleniu należy zmienić na dopuszczalne stosowanie dowolnych kolorów na elewacjach budynków za wyjątkiem kolorów i farb fluorescencyjnych, jaskrawych itp, gdyż zapis w obecnym brzmieniu uniemożliwia stosowanie podstawowych kolorów do malowania elewacji budynków;
- ustaleń planu zawartych w § 7, ust. 1, pkt 3. Zdaniem autora uwagi należy wprowadzić możliwość realizacji obiektów małej architektury do 20m. kw. Na działkach o powierzchni 1000m. kw, co umożliwiłoby użytkowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem;
- ustaleń planu zawartych w § 7, ust. 1, pkt 5. Zdaniem autora uwagi powinno się zmienić ustalenie które dopuszcza rozbudowę wszystkich obiektów o max. 30 m.kw, na procentowe parametry zmiany dla istniejących obiektów o pow. zabudowy powyżej 60m.kw. o max 50%. Dotyczy to szczególnie dużych obiektów usytuowanych na dużych działkach;
- ustaleń planu zawartych w § 8, ust. 1, pkt 6. Zdaniem autora ustalona w palnie powierzchnia zabudowy (25%) jest zbyt mała w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, i może być dopuszczalna tylko w terenach o bardzo małym zagęszczeniu lub nieatrakcyjnych warunkach turystycznych;

- ustaleń planu zawartych w § 8, ust. 1, pkt 9. Zdaniem autora ustalona w planie powierzchnia tablicy reklamowej jest zbyt mała aby zobaczyć ją z dalszej odległości. Tablice informacyjne i reklamy są wizytówkami prowadzonej działalności i wymagają umieszczenie w widocznym miejscu, a ich rozmiar winien pozwalać na ich swobodne odczytanie tj. winny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1m.kw.

Uwagi w części dotyczącej ustalonej w projekcie planu strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej symbolem 1.KR dla zespołu historycznej zabudowy ulicy Kościeliskiej, nie uwzględniono. Ww. strefa zawiera się bowiem w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako wschodnia część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS). Poza ww. obszarem znajduje się jedynie fragment ww. strefy obejmujący wpisany do rejestru Zabytków nr rejestru A-130/31(NS) cmentarza Na Pęksowym Brzysku wraz z najbliższym otoczeniem obejmującym tereny zieleni, tereny o przeznaczeniu rolnym, oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie których znajdują się obiekty o cechach zabytkowych wymienione w Zarządzeniu Burmistrza Miasta Zakopane Nr 23 z 14 lutego 2011r w sprawie gminnej ewidencji zabytków. Cały ww. obszar znajdujący się poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków a zaliczony do kwestionowanej strefy ochrony konserwatorskiej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajduje się w określonym i oznaczonych na rysunku studium symbolem "A" obszarze "podwyższonej ochrony wartości kulturowych", wskazanym do ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego", charakteryzującym się wysokim stopniem nasycenia substancją historyczną (przewagą substancji historycznej nad współczesną) i stosunkowo niewielkim stopniem przekształcenia. Zgodnie z ustaleniami studium, w obszarach tych podstawowe kierunki ochrony środowiska kulturowego polegają przede wszystkim na:

- a) konserwowaniu i rewaloryzowaniu historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych,
- b) eliminowaniu i poprawianiu form architektonicznych obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- c) dostosowywaniu nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego, w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, parków kulturowych, a także ustala się w zależności od potrzeb strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia zakazy i nakazy mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Uwagi w części dotyczącej ustaleń planu zawartych w §4, ust. 7, niedopuszczalnego zdaniem autora uwagi objęcia ingerencją konserwatorską obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków oraz wymienienia w proj. planu budynków które nie przedstawiają wartości historyczno – urbanistycznej, nie uwzględniono. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Wszystkie budynki wymienione w tekście planu i uznane za obiekty o cechach zabytkowych znajdują się w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopane Nr 23 z 14 lutego 2011r

Uwagi w części dotyczącej ustaleń planu zawartych w § 4, ust. 8 nie uwzględniono. Ustalenia zawarte w ww. paragrafie zawierają bowiem zapisy o konieczności kształtowania linii zabudowy przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa oraz wyznaczonych w planie linii zabudowy, których lokalizacja wynika z istniejących uwarunkowań lub uzgodnień z zarządcą drogi. Na uwarunkowanie które wpłynęły na wyznaczenie na rysunku planu ww. nieprzekraczalnych linii zabudowy wpłynęły m.in. warunki terenowe wynikające z ukształtowania terenu, sąsiedztwa cieków wodnych oraz linie zabudowy ukształtowane poprzez istniejącą zabudowę.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej:

- ustaleń planu zawartych w § 4, ust. 12, pkt 3, które zdaniem autora uwagi poprzez ograniczenie umieszczania tablic informacyjnych w terenach oznaczonych symbolami: WS/ZI, RZ, ZU, Lz, stanowią utrudnienie w funkcjonowaniu miejscowości turystycznej jaką jest Zakopane;
- ustaleń planu zawartych w § 8, ust. 1, pkt 9, które zdaniem autora uwagi ustalają zbyt małą powierzchnię tablicy reklamowej aby była ona widoczna z dalszej odległości. Tablice informacyjne i reklamy są wizytówkami prowadzonej działalności i wymagają umieszczenie w widocznym miejscu, a ich rozmiar winien pozwalać na ich swobodne odczytanie tj. winny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1m.kw.

Tereny oznaczone symbolami WS/ZI, RZ, ZU, Lz obejmują obszary w wyznaczonych w studium w strefach terenów otwartych w pozatatrzańskiej części miasta. Zgodnie z ustalonymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju ww. stref w obszarach znajdujących się w ich zasięgu pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Również tereny osiedleńcze w tym wymienione w § 8, ust. 1, ustaleń planu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z ustaleniami studium winny rozwijać się w dostosowaniu do walorów krajobrazowych obszarów w których się one znajdują. Istniejący na obszarze miasta chaos w zakresie nośników informacji wizualnej nie tylko degraduje krajobraz kulturowy miasta, wpływając na obniżenie jego atrakcyjności turystycznej ale również sprawia, iż ww. nośniki przestają być czytelne i zauważalne. Większość obszaru objętego opracowaniem planu obejmuje tereny o wyjątkowej w skali miasta wartości kulturowej, o czym świadczą zarówno zapisy obowiązującego studium jak również liczne obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską dóbr kultury. Ochrona krajobrazu kulturowego nie polega tylko na ochronie obiektów uznanych za zabytkowe w granicach działek na których są one usytuowane. Tak rozumiana ochrona krajobrazu doprowadziła bowiem do degradacji znacznych obszarów Zakopanego, poprzez niekontrolowaną lokalizację reklam w tym wielkogabarytowych. Reklama umieszczana przy drodze lub na budynku nie jest jedyną formą informacji o prowadzonej w danym obiekcie działalności. Kryterium jej widoczności z dalszej odległości może doprowadzić do sytuacji których skutkiem będzie przesłanianie istniejących otwartych widokowych lub wyjątkowo atrakcyjnych obiektów tablicami reklamowymi o dyskusyjnej formie plastycznej. Główną atrakcją Zakopanego jako miejscowości turystycznej nie jest bowiem ilość lokali usługowych, hoteli i pensjonatów tylko unikalny krajobraz tatrzański, który jest główną wizytówką miasta i magnesem przyciągającym rzesze turystów.

Uwagi w części dotyczącej ustaleń planu zawartych w § 4, ust.16, nie uwzględniono, z uwagi na fakt, iż lista przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, znajduje się w stosownym Rozporządzeniu. Sugerowane przez autora uwagi szczegółowe wymienienie ww. przedsięwzięć może spowodować, iż w wypadku zmiany rozporządzenia konieczna będzie zmiana planu w tym zakresie.

Uwaga w części dotyczącej ustaleń planu zawartych w § 5, ust. 11, pkt 3 jest bezzasadna, ponieważ zasady na jakich realizowane będą ścieżki rowerowych ustalać będzie zarządca drogi, którego ustawowym obowiązkiem jest utrzymywanie dróg w stanie zapewniającym bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Uwagi w części dotyczącej ustaleń planu zawartych w § 5, ust. 11, pkt 5, tj. zwiększenia szerokość ciągów spacerowych z 3 do 4 metrów nie uwzględniono, z uwagi na fakt iż ww. zmiana spowoduje, iż część z tak wyznaczanych ciągów pieszych stanowić może równocześnie drogę dojazdową do budynku mieszkalnego.

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej:

- ustaleń planu zawartych w § 7, ust. 1, pkt 3. Zdaniem autora uwagi należy wprowadzić możliwość realizacji obiektów małej architektury do 20m. kw. Na działkach o powierzchni 1000m. kw, co umożliwiłoby użytkowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem;
- ustaleń planu zawartych w § 7, ust. 1, pkt 5. Zdaniem autora uwagi powinno się zmienić ustalenie które dopuszcza rozbudowę wszystkich obiektów o max. 30 m.kw, na procentowe parametry zmiany dla istniejących obiektów o pow. zabudowy powyżej 60m.kw. o max 50%. Dotyczy to szczególnie dużych obiektów usytuowanych na dużych działkach;

Ustalenia planu zawartych w § 7, dotyczą objętych zakazem zabudowy terenów rolnych oznaczonych symbolem RZ, które zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżymie ochrony – TOW oraz w zasięgu strefy terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżymu ochrony.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
 - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
 - c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
 - d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
 - e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

W strefie TOW najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania ustalenia studium dotyczą:

- całkowitego wykluczenia wykorzystywania terenów dla funkcji osadniczej, w tym również związanej z działalnością rolniczą;
- ochrony 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,
- dopuszczenia ograniczonego (w celu zapewnienia ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska przyrodniczego) wykorzystania terenu dla turystyki i wypoczynku.
- eliminowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, w miarę utraty przez nią wartości technicznych i użytkowych, z wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- w obiektach utrzymywanych lub czasowo utrzymywanych - dopuszczenia 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)

Ponadto zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOW przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania ww. 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.

Uwaga w części dotyczącej ustaleń planu zawartych w § 6, ust. 3, pkt 2 jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami planu w terenach przeznaczonych do zabudowy ustala się stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych. Zgodnie z definicją koloru pastelowego zamieszczoną w słowniku języka polskiego, poprzez ww. rozumie się barwy delikatne, nieintensywne, stonowane. W związku z powyższym w ww. pojęciu zawiera się już zakaz stosowania kolorów fluorescencyjnych i jaskrawych. Wymienione natomiast w treści uwagi kolory podstawowe zawierają się (z wyjątkiem koloru białego) we wcześniej wymienionych przez autora uwagi kolorach jaskrawych, które to kolory winne być wyeliminowane z możliwości ich stosowania na elewacjach budynków.

Uwagi w części dotyczącej ustaleń planu zawartych w § 8, ust. 1, pkt 6, nie uwzględniono. Ustalenia planu zawarte w § 8 ust. 1, dotyczą terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obejmują obszary które są już zabudowane lub które w studium wskazane są do rozwoju funkcji osiedleńczej i posiadają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy. W istniejących terenach zabudowy wielorodzinnej z uwagi na powierzchnię ww. terenów, obowiązujące przepisy prawa budowlanego jak również ustalenia studium nie jest możliwe uzupełnianie zabudowy. W pozostałych przypadkach ww. ustalenie planu dotyczące łącznej powierzchni zabudowy zgodne jest z wydanymi warunkami zabudowy. Ustalenia obowiązującego studium w obszarach objętych planem, a zaliczonych do strefy peryferyjnej - OP, obszaru OP1 - "Krzeptówki" oraz części strefy śródmiejskiej OS, obszaru OS1A "Zamoyskiego - Kościeliska", obejmującego teren "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") z przewidują m.in.:

- wprowadzanie, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim, willowym oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców i turystów, w tym obiektów bazy noclegowej, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
 - 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrz a oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Uwaga nr 25 i 26 dotycząca zmniejszenia szerokości ulicy Kościeliskiej do obecnej szerokości ulicy tj. do 10 metrów.

Uwag nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ulica Kościeliska oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą kategorii wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu określania wymagań technicznych i użytkowych dla kategorii dróg wojewódzkich wprowadzono następujące klasy dróg: G (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 25 metrów), Z (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 20 metrów) i wyjątkowo GP (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 30 metrów). Zwężenie ww. ulicy do proponowanej w treści uwagi szerokości 10 metrów jest nie możliwe, z uwagi na sprzeczność z obowiązującymi przepisami ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ponadto ww. uwaga sprzeczna jest z warunkami uzgodnienia projektu planu dokonany mi przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi wojewódzkiej, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień w wyniku których Zarządcą drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych,

na zagospodarowania terenów zbędnych na cele drogowe na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi.

Uwaga nr 27 dotycząca zmiany zapisów planu zamieszczonych w ustaleniach planu dla terenu 15.MN w pkt 7 ppkt. b, c i f, a dotyczących:

- ograniczenie kubatury budynków pensjonatowych do 2500m³. Wnosi się o uzależnienie kubatury budynku od wielkości terenu,
- nie wyróżnienie w pkt f obiektów istniejących w związku z czym nie ma możliwości utrzymania obecnego charakteru architektury istniejącego obiektu, który wpisany jest do ewidencji zabytków. Wnosi się o dopuszczenie dla budynku pensjonatowego dwóch kondygnacji naziemnych;

Uwagi w części dotyczącej ograniczenie kubatury budynków pensjonatowych do 2500m³ i uzależnienie kubatury budynku od wielkości terenu, nie uwzględniono. Uwaga obejmuje tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem 15.MN, które zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w obszarze OP1- "Krzeptówki". Przyjęta w studium polityka przestrzenna w ww. obszarze polega na:

- utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz obsługi turystyki, z ograniczeniem funkcji zagrodowej,
- ochronie 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, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- korygowaniu, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowaniu (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami strefy bądź z generalnymi dyspozycjami studium dotyczącymi zagospodarowania strefy (dotyczy to w szczególności zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niespreczne,
- wprowadzaniu - 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,
 - d) intensywność zabudowy netto, tj. stosunek powierzchni całkowitej budynków (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych),

Ponadto wymieniony w treści uwagi teren oznaczony symbolem 15.MN w całości znajduje się we wpisanym do rejestru zabytków obszarze wschodniej części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS). Dlatego też wnioskowany w treści uwagi zapis który uzależniałby kubaturę budynków od powierzchni terenu inwestycji jest z punktu widzenia ochrony ww. obszaru niemożliwy, gdyż pozwoliłby na powstawanie obiektów o znacznej kubaturze w chronionym wpisem obszarowym do rejestru zabytków terenie o utrwalonej funkcji i charakterze zabudowy.

Uwaga w części dotyczącej dopuszczenie możliwości realizacji w terenie 15 MN budynku pensjonatowego o dwóch kondygnacjach naziemnych, jest bezzasadna. Zgodnie bowiem z ustaleniami planu w terenach tych możliwa jest realizacja nowych oraz odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków pensjonatowych o nie więcej trzech kondygnacjach naziemnych przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje mogą być realizowane w dachu.

Uwaga nr 28 dotycząca uwzględnienia istniejącego budynku usługowego przy ul. Powstańców Śląskich zlokalizowanego na działkach o nr 101/1/2, obr. 75 poprzez włączenie go do terenów o symbolu U lub zaznaczenie kolorem brązowym, aby w przyszłości mógł on być modernizowany.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. Niemniej jednak informujemy, iż ww. budynek zlokalizowany jest w większości swojej powierzchni w liniach rozgraniczających drogi 1.KDG, w związku z czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa o zasadach jego przebudowy lub ewentualnej rozbudowy decydować będzie zarządca drogi, co bezpośrednio wynika z obowiązujących przepisów ustawy o drogach publicznych.

Uwaga nr 29 dotycząca przedłużenia ciągu pieszo-jezdnego na działkach 602/6, obr. 7 i 454, obr.7 do koryta rzeki, zgodnie z wymogami prawa Wodnego (ewentualne regulacje koryta, porządkowanie terenu i innych przewidzianych prawem wodnym czynności).

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 30 dotycząca uwzględnienia istniejącego budynku mieszkalno -usługowego przy ul. Powstańców Śląskich zlokalizowanego na działkach o nr 97/1/2, 98/2, 155/1/2, 177/3, obr. 75 poprzez włączenie go do terenów o symbolu U lub zaznaczenie kolorem brązowym, aby w przyszłości mógł on być modernizowany.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. Nie mniej jednak informujemy, iż ww. budynek zlokalizowany jest w większości swojej powierzchni w liniach rozgraniczających drogi 1.KDG, w związku z czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa o zasadach jego przebudowy lub ewentualnej rozbudowy decydować będzie zarządca drogi, co bezpośrednio wynika z obowiązujących przepisów ustawy o drogach publicznych.

Uwaga nr 31 w części dotyczącej:

- zmiany przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- uporządkowania treści § pkt 5 ppkt 5 i 6. W ppkt 5 dot. przebudowy nie zostały określone warunki ww. w zakresie formy architektonicznej. Brak jest również uzasadnienia dla konstrukcji zapisu ppkt 6 w którym zostały opisane parametry architektoniczne dla nowych budynków o różnych funkcjach oraz dla odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących;
- wprowadzenie wskaźnika intensywności zabudowy, gdyż w projekcie planu nie został on określony;

- uwzględnienia w prognozie oddziaływania na środowisko w pkt. 2 pdpkt 2.7 ochrony mieszkańców-karmelitanek, zamieszkających na terenie oznaczonym symbolem 1.UPr

Uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniono częściowo. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Ponadto, zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się;

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:

a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,

- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):

a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),

b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,

c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,

d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,

- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),

- w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarcie widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,

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

- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,

- wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dyszarmicznych w stosunku do otoczenia,

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowo - usługowej w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkalno -usługowej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad na jakich realizowany będzie ww. budynek mieszkalno – usługowy, która w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium, zminimalizuje negatywny wpływ inwestycji na sąsiednie tereny i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

W związku z powyższym, ustalenia projektu planu dla kwestionowanego terenu 2. M/U, po dokonanych korektach brzmią następująco:

„5. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem 2.M/U – pow. 0,07 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo oraz usługi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne;
- 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, edukacji i kultury, biura. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego, usługowego oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku mieszkalno - usługowego lub usługowego nie może przekroczyć wysokości 12 m;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 49° – 54° ;
 - e) przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie;
 - f) przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt d) rozwiązania połaci dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań;
 - g) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpitowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe, 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;

- h) dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - i) 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:
- a) bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonane z azurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - b) prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach;
 - c) jako podświetlane kasetony na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teleadresowe;
 - d) 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 publicznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację w budynku mieszkalno - usługowym i usługowym parkingów podziemnych;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.”

Uwaga w części dotyczącej uporządkowania treści § pkt 5 ppkt 5 i 6 jest bezzasadna. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego przebudowa obejmuje roboty budowlane w wyniku których nie następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość, w związku z czym nie jest możliwe określenie warunków przebudowy w zakresie formy architektonicznej poza ustaleniami w zakresie kolorystyki oraz materiałów elewacyjnych. Ustalania ppkt 6 zawierają zasady realizacji nowego budynku oraz rozbudowy i nadbudowy budynku istniejącego odwołując się do różnych dopuszczonych ustaleniami planu funkcji budynku, wynikających z przeznaczenia podstawowego terenu. Zgodnie bowiem z ustalonym w planie dla terenu 2.M/U przeznaczeniem podstawowym, możliwa jest lokalizacja w ww. mieszkalnictwa oraz usług. W związku z powyższym w terenie 2.M/U może zostać zlokalizowany obiekt o funkcji usługowej, mieszkalnej lub mieszkalno – usługowej.

Uwaga w części dotyczącej nie uwzględnienia w prognozie oddziaływania na środowisko w pkt. 2 pdpkt 2.7 ochrony mieszkańców- karmelitanek, zamieszkałych na terenie oznaczonym symbolem 1.UPr jest bezzasadna ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budynek usługowo – mieszkalny o parametrach ustalonych w planie miejscowym nie jest zaliczony do przedsięwzięć znacząco lub potencjalnie oddziaływujących na środowisko. Kierując się zasadami sporządzania prognoz określonymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227) w dokumencie prognozy analizowano wpływ i ewentualne skutki realizacji poszczególnych ustaleń planu na funkcjonowanie struktur przyrodniczych i poszczególnych elementów środowiska takich jak: wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnię ziemi, krajobraz, zdrowie ludzi, świat roślinny, zwierzęcy - we wzajemnym powiązaniu tych elementów środowiska. Oceniano również wpływ zagospodarowania terenu na istniejące formy ochrony przyrody w tym obszary NATURA 2000. Klasztor sióstr karmelitanek zlokalizowany jest w zabudowie śródmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego oraz obiektów o funkcji mieszkalno-usługowej, dla których projekt planu zgodnie z obowiązującymi przepisami ustala dopuszczalne wartości hałasu w środowisku. Działki obejmujące kwestionowany teren oznaczonych symbolem 2.M/U były i są zainwestowane obiektem o funkcji usługowej, a cały obszar obejmujący klasztor sióstr karmelitanek, wielorodzinne osiedle mieszkaniowe oraz omawiany teren, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie OS - śródmiejskiej, pełniącej równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki, w obszarze OS1 “Zamoyskiego - Kościeliska”.

Uwaga nr 32 dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 268/2 z terenów oznaczonych symbolem 24.MN na tereny oznaczone symbolem 2.MW, z uwagi na fakt iż konieczna będzie rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego budynek wielorodzinny.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 33 dotycząca sprzeciwu dla poszerzenia ulicy Skibówki do drogi klasy głównej. Wnosi się o pozostawienie ww. drogi w obecnej szerokości.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ulica Kościeliska i Skibówki oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą kategorii wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu określania wymagań technicznych i użytkowych dla kategorii dróg wojewódzkich wprowadzono następujące klasy dróg: G (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 25 metrów), Z (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 20 metrów) i wyjątkowo GP (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 30 metrów). Zwężenie ww. ulicy do proponowanej w treści uwagi do obecnej szerokości nie jest możliwe, z uwagi na sprzeczność z obowiązującymi przepisami ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ponadto ww. uwaga sprzeczna jest z warunkami uzgodnienia projektu planu dokonany przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi wojewódzkiej, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień w wyniku których Zarządca drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych, na zagospodarowania terenów zbędnych na cele drogowe na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi.

Uwaga nr 34 dotycząca przeznaczenia terenu obejmującego działki o nr 100/1/2, 149/1/2, 150/1/2, 151/1/2, 152/1/2, 99/2, 177/3, obr.75 na tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkalno – usługowe. Autorzy uwagi informują, iż posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 35 dotycząca sprzeciwu dla poszerzenia ulicy Powstańców Śląskich w rejonie działek o nr 100/1, 146/1, 150/1, 151/1, 152/1, 177/4, 95/1, 93/1, obr.75. Poszerzenie pasa drogowego w ww. rejonie jest również sprzeczne z ustaleniami studium.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 36 dotycząca zmiany przeznaczenie terenu położonego przy ul. Powstańców Śląskich, a obejmującego działki o nr 93/1/2, 94/2, 95/1/2, obr.75 z terenów rolnych – zielonych na tereny przeznaczone pod budownictwo pensjonatowe, mieszkalno – usługowe.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy terenów które podlegały wyłożeniu do wglądu publicznego. Zgodnie bowiem z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 37 dotycząca:

- powiększenia terenów budownictwa jednorodzinnego, pensjonatowego, usługowego zgodnie z indywidualnymi wnioskami;
- wykreślenia z planu szerokości około 80 metrowej drogi Powstańców Śląskich, autostrady, drogi klasy GP, G; zmniejszenie zajętości terenu ulicy Kościeliskiej do obecnej szerokości drogi asfaltowej i szerokości chodników i pozostawienie jej jako drogi dojazdowej a nie drogi klasy KDZ;
- dostosowania planu do pisemnej zgody właściciela nieruchomości na umieszczenie budynku w miejskim rejestrze zabytków, wobec nie zawiadomienia stron – właścicieli posesji o wpisaniu budynku i jego otoczenia do ewidencji, jako budynku o cechach zabytkowych, co stanowi naruszenie art.10 kpa poprzez nie zapewnienie stronom czynnego udziału w sprawie i pozbawienie prawa obrony;
- zwiększenia możliwości rozbudowy budynków o różnych funkcjach znajdujących się w terenach oznaczonych symbolami; RZ, 1.ZU, 2.ZU oraz objęcia możliwością rozbudowy nie tylko pokazanych na mapie budynków, ale wszystkich istniejących w terenie;
- wykreślenia zakazu zmiany przeznaczenia budynków w terenach oznaczonych symbolem RZ;
- wykreślenia zakazu budowy nowych budynków na terenach oznaczonych symbolem RZ, 1.ZU, 2.ZU, które mogą służyć obsłudze turystów i narciarzy;
- wykluczenia budowy budynków wielorodzinnych, deweloperskich oznaczonych symbolem MW i Uh;
- wykluczenia budowy stacji paliw w terenach gęstej zabudowy dzielnic regionalnych budynków;

Uwaga w części dotyczącej: „powiększenia terenów budownictwa jednorodzinnego, pensjonatowego, usługowego zgodnie z indywidualnymi wnioskami” jest bezprzedmiotowa, ponieważ autorzy uwagi nie wymieniają żadnych konkretnych działek dla których miałyby nastąpić zmiany przeznaczenia terenów.

Uwaga w części dotyczącej: „wykreślenia z planu szerokości około 80 metrowej drogi Powstańców Śląskich, autostrady, drogi klasy GP, G”, jest bezzasadna, ponieważ ww. ulica zgodnie z ustaleniami projektu planu jest drogą klasy głównej w ciągu drogi powiatowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniejszej niż 40 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

- a) 2 jezdnie o szerokości 7 m,
- b) chodniki,
- c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa droga klasy głównej o przekroju dwujezdniowym ma szerokość od 40 - 45 metrów. Na rysunku planu droga wyznaczona jest liniami rozgraniczającymi a jej szerokość wynosi od minimum 40 do maksimum 45 metrów.

Uwagi w części dotyczącej: „zmniejszenia zajętości terenu ulicy Kościeliskiej do obecnej szerokości drogi asfaltowej i szerokości chodników i pozostawienia jej jako drogi dojazdowej a nie drogi klasy KDZ”, nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ulica Kościeliska oznaczona symbolem KDZ/1.KDZ jest drogą kategorii wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu określania wymagań technicznych i użytkowych dla kategorii dróg wojewódzkich wprowadzono następujące klasy dróg: G (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 25 metrów), Z (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 20 metrów) i wyjątkowo GP (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 30 metrów). Zmniejszenie ww. ulicy do proponowanej w treści uwagi szerokości 10 metrów jest nie możliwe, z uwagi na sprzeczność z obowiązującymi przepisami ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ponadto ww. uwaga sprzeczna jest z warunkami uzgodnienia projektu planu dokonanymi przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi wojewódzkiej, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień w wyniku których Zarządcą drogi wyraził zgodę na zapis

pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDZ na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych, na zagospodarowania terenów zbędnych na cele drogowe na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi.

Uwaga w części dotyczącej „dostosowania planu do pisemnej zgody właściciela nieruchomości na umieszczenie budynku w miejskim rejestrze zabytków, wobec nie zawiadomienia stron – właścicieli posesji o wpisaniu budynku i jego otoczenia do ewidencji, jako budynku o cechach zabytkowych, co stanowi naruszenie art.10 kpa poprzez nie zawiadomienie stronom czynnego udziału w sprawie i pozbawienia prawa obrony”, jest bezprzedmiotowa, ponieważ dotyczy odrębnej procedury, nie związanej z opracowaniem planu miejscowego. Wpisu do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków dokonuje się niezależnie od ustaleń planu, na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Uwagi w części dotyczącej:

- wykreślenia zakazu budowy nowych budynków na terenach oznaczonych symbolem RZ, 1.ZU, 2.ZU, które mogą służyć obsłudze turystów i narciarzy,
- zwiększenie możliwości rozbudowy budynków o różnych funkcjach znajdujących się w terenach oznaczonych symbolami; RZ, 1.ZU, 2.ZU oraz objęcia możliwością rozbudowy nie tylko pokazanych na mapie budynków ale wszystkich istniejących w terenie,
- wykreślenia zakazu zmiany przeznaczenia budynków w terenach oznaczonych symbolem RZ

nie uwzględniono. Ww. tereny oznaczone w planie symbolami RZ, 1.ZU, 2.ZU znajdują się bowiem w obszarach zaliczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw oraz częściowo w strefie TOs o średnim poziomie reżimu ochrony.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
 - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
 - c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
 - d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
 - e) wykluczenie sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

Ponadto, na obszarze objętym opracowaniem planu nie ma terenów narciarskich, w związku z czym lokalizacja w terenach budynków służących obsłudze narciarzy nie ma uzasadnienia. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie kwestionowanych w treści uwagi terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwagi nie mogą zostać uwzględnione. 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.

Uwagi w części dotyczącej „wykluczenia budowy budynków wielorodzinnych, deweloperskich oznaczonych symbolem MW i Uh”, nie uwzględniono lub uznano za bezzasadną. Uwaga w części dotyczącej wykluczenia budowy budynków deweloperskich jest bezzasadna, ponieważ nie istnieje taka kategoria przeznaczenia terenów jak „zabudowa deweloperska”. Uwaga w części dotyczącej wykluczenia „budowy budynków wielorodzinnych oznaczonych symbolem Uh” jest bezzasadna, ponieważ zgodnie z ustaleniami planu przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem Uh jest zabudowa usługowa, przy czym przeznaczeniem podstawowym są usługi hotelarskie a przeznaczeniem dopuszczalnym realizowanym w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmują istniejące budynki i osiedla wielorodzinne oraz tereny które posiadają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, a w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych nie wynika z ustaleń studium dla obszarów OPI - “ Krzeptówki” i OS1A - “Zamoyskiego - Kościeliska”.

Uwagi w części dotyczącej „wykluczenia budowy stacji paliw w terenach gęstej zabudowy dzielnicy regionalnych budynków” nie uwzględniono. Teren przeznaczony w projekcie planu dla ww. stacji paliw jest w trakcie procedury związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy (posiada już decyzje środowiskową), a w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Zakopane znajduje się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. stacji paliw bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż zakaz lokalizacji ww. nie wynika z ustaleń studium dla obszarów OP1 - "Krzeptówki". Zgodnie bowiem z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunku zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - "Krzeptówki" winny zmierzać do: utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej.

Uwaga nr 38 dotycząca weryfikacji budynków o cechach zabytkowych wymienionych w tekście planu.

Uwagi nie uwzględniono. Wymienione w treści uwagi budynki znajdują się w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopane Nr 23 z 14 lutego 2011r. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie natomiast z ustaleniami projektu planu wszystkie obiekty o cechach zabytkowych podlegać mogą przebudowie lub odbudowie konserwatorskiej. Za przebudowę konserwatorską zgodnie z jej definicją zamieszczoną w projekcie planu należy rozumieć roboty budowlane polegające na przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków o cechach zabytkowych, w tym poprawą układu funkcjonalnego wnętrza, podniesieniem standardu lokalu mieszkalnego lub usługowego (zwiększenie powierzchni użytkowej, podniesienie poziomu posadzki przyziemia w stosunku do terenu itp.), uwzględniające nawiązanie do pierwotnej formy architektonicznej w zakresie uzgodnionym z WKZ. Odbudowa konserwatorska natomiast zgodnie z ustaleniami projektu planu obejmuje roboty budowlane polegające na odtworzeniu formy architektonicznej budynku o cechach zabytkowych, nie nadającego się do remontu ze względu na udokumentowany na stan techniczny, uwzględniające nawiązanie do pierwotnej bryły i gabarytów w zakresie uzgodnionym z WKZ.

Uwaga nr 40 dotycząca zmiany przeznaczenia terenu poniżej ulicy Powstańców Śląskich oraz sprzeciwu dla ustaleń planu, w części dotyczącej terenów oznaczonych RZ i stanowiących własność autorów uwagi. Wnosi się o włączenie ww. terenów do terenów związanych z funkcją mieszkalną i usług mieszkalno – turystycznych.

Uwagi nie uwzględniono. Tereny oznaczone w planie symbolem RZ, położone poniżej ulicy Powstańców Śląskich, 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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.

- 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).

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.

Uwaga nr 41 dotycząca zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagę, uwzględniono częściowo. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)”. Ponadto, zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się;

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:

a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,

- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):

a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),

b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,

c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,

d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niespreczne,

- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),

- w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarcie widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
- wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowo - usługowej w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkalno -usługowej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Możliwa jest natomiast zmiana zasad na jakich realizowany będzie ww. budynek mieszkalno – usługowy, która w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium, zminimalizuje negatywny wpływ inwestycji na sąsiednie tereny i nie narazi Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań.

W związku z powyższym, ustalenia projektu planu dla kwestionowanego terenu 2. M/U, po dokonanych korektach brzmią następująco:

„5. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem 2.M/U – pow. 0,07 ha. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - mieszkalnictwo oraz usługi;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, miejsca postojowe, ciągi komunikacyjne;
- 3) Zakaz lokalizacji usług innych niż usługi handlu, edukacji i kultury, biura. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji;
- 5) Zachowanie terenów biologicznie czynnych na powierzchni nie mniejszej 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 6) Przebudowa i odbudowa istniejących budynków na następujących zasadach:
 - a) stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - b) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 7) Realizacja nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego, usługowego oraz rozbudowa lub nadbudowa istniejącego, na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym szerokość okapu dachu nie może być mniejsza niż 80 cm;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku mieszkalno - usługowego lub usługowego nie może przekroczyć wysokości 12 m;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 49° – 54° ;
 - e) przy rozbudowie istniejącego budynku obowiązuje zakaz przekraczania istniejącej wysokości budynku podlegającego rozbudowie;

- f) przy rozbudowie istniejącego budynku dopuszcza się inne niż ustalone w ppkt d) rozwiązania połączeń dachowych i kąty ich nachylenia, stanowiące kontynuację istniejących zastosowanych w budynku rozwiązań;
 - g) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zakaz realizacji połączeń dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otworów dachowych) z dopuszczeniem załamania połączenia i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości krokwi nie większej niż 1/3 szerokości połączenia oraz otwierania dachów jako otworów 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 połączenia dachowej. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połączenia dachowej;
 - h) dostosowanie architektury budynku do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje), tradycyjnej kamieniarki (z zakazem stosowania otoczków);
 - i) stosowanie kolorystyki pokrycia połączeń dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
- 8) Dopuszcza się lokalizację reklam i tablic informacyjnych realizowanych na następujących zasadach:
- a) bezpośrednio na elewacji budynku jako wykonane z azurowych liter o wysokości do 0,50 m;
 - b) prostopadle lub równolegle do elewacji budynku, jako kute w metalu znaki (logo) montowane na wspornikach;
 - c) jako podświetlane kasetony na których poza nazwą obiektów dopuszcza się umieszczanie dodatkowych informacji zawierających dane teled adresowe;
 - d) 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 publicznej;
- 10) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych. Dopuszcza się realizację w budynku mieszkalno - usługowym i usługowym parkingów podziemnych;
- 11) Realizacja nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Do ww. miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.”

Ponadto przesunięto wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy o 4 metry w kierunku południowym, a tym samym powrócono do stanu pierwotnego, jaki jest ujęty w warunkach zabudowy znak BUA 7331-216/08 z dnia 20.12.2008. Skorygowano również rysunek planu poprzez wyłączenie z terenów 2.M/U działki stanowiącej własność miasta Zakopane, która stanowi dojazd do szkoły zlokalizowanej na tyłach terenu 2.M/U i oznaczonej symbolem 3.UPO oraz wprowadzenie w terenie 2.M/U nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Kościelnej.

UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE PIĄTEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.

Uwaga nr 2 dotycząca sprzeciwu dla poszerzenia drogi wojewódzkiej kosztem działki o nr 35/1, obr.156 oraz sprzeciwu dla wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce, co uniemożliwia rozbudowę budynku i lokalizację miejsc postojowych dla turystów.

Uwaga w części dotyczącej poszerzenia drogi wojewódzkiej kosztem działki o nr 35/1, obr.156 jest bezza-sadna ponieważ nie wyznaczono na ww. działce terenów dla lokalizacji ww. drogi.

Uwagi w części dotyczącej likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce 35/1, obr.156 nie uwzględniono, z uwagi na jej sprzeczność z dokonany przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej uzgodnieniem projektu planu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Droga oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą wojewódzką, która zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna mieć parametry techniczne odpowiadające drogom klasy G lub Z. Najmniejsza natomiast dopuszczona przepisami prawa szerokość drogi klasy głównej to 25 metrów, natomiast drogi klasy zbiorczej 20 metrów. Przebieg linii

rozgraniczających ww. drogi oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenach bezpośrednio z nią sąsiadujących, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień, w wyniku których Zarządca drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na utrzymanie dotychczasowej zmiennej szerokości ww. drogi, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy oraz na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zgoda zarządcy na ww. zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ nie obejmowała natomiast możliwości korygowania wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, wynikających z linii zabudowy ukształtowanych przez istniejącą zabudowę. Ponadto możliwa jest rozbudowa budynku na działce o nr 35/1, obr.156 w stronę drogi KDG/1.KDZ, gdyż wyznaczona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega w odległości od 5 do 7 metrów od istniejącego budynku.

Uwaga nr 3 dotycząca włączenia działek o nr 9/1,11, obr 155 do terenów budowlanych.

Uwagi nie uwzględniono. Działki wymienione w treści uwagi położone są w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Krzeptowianka, w obszarach zaliczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do strefy terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, na obszarze obejmującym m.in. wymienione w treści uwagi działki, w planie wyznaczono tereny wód śródlądowych płynących wraz ze strefą ekologiczną objęte zakazem zabudowy i oznaczone symbolem WS/ZI.

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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Uwaga nr 4 dotycząca wyłączenia działki o nr 353 obr. 7 wraz z budynkiem Nr 3 – Droga na Szymoszkową ze strefy ochrony konserwatorskiej.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronę zabytków uwzględnia się w planach miejscowych poprzez ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomości

znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków a także ustalanie stref ochrony konserwatorskiej, mających 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 jak również budynek przy ul. Droga na Szymoszkową 3 znajdują się we wpisanym do rejestru zabytków obszarze wschodniej części ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, poczynawszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS). Ponadto budynek przy ul. Droga na Szymoszkową 3 znajduje się również w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Uwaga nr 5 dotycząca zmiany zapisu tekstu planu dla terenów oznaczonych symbolami 1.M/U, 3.M/U w części dotyczącej zapisu o zakazie przekraczania istniejącej wysokości budynków podlegających rozbudowie.

Uwagi nie uwzględniono. Wymieniona w treści uwagi działka zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie działki na której zlokalizowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków. W związku z powyższym nie jest możliwa budowa na ww. działce nowego budynku o wysokości 15 metrów jak wynika z uzasadnienia do treści uwagi. Działka wymieniona w treści uwagi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie OS - śródmiejskiej, pełniącej równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki, w obszarze OS1 A "Zamoyskiego - Kościeliska". Zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się;

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:

a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,

- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):

a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),

b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,

c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,

d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,

- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych).

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów wymienionych w treści uwagi zgodne są 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.

Uwaga nr 6 w części dotyczącej:

- zmiany zapisu dotyczącego wysokości okapów, aby można było utrzymać istniejącą wysokość okapu we wszystkich istniejących budynkach w których jest ona wyższa od ustalonej w planie wysokości 5 metrów;
- dopuszczenia budowy budynków gospodarczych w odległości 1 metra od granicy działki z uwagi na nienormatywną wielkość działek;

Uwaga w części dotyczącej zmiany zapisu dotyczącego wysokości okapów jest bezzasadna, ponieważ jest już w projekcie planu uwzględniona. Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej dopuszczenia budowy budynków gospodarczych w odległości 1 metra od granicy działki. Działki w sąsiedztwie wymienionej w treści uwagi, zlokalizowane przy ulicy Droga do Walczaków mają niewielkie powierzchnie, a zlokalizowane na nich budynki zrealizowane są w zabudowie wolnostojącej, przy czym duża ich część zlokalizowana jest w odległości 4 metrów od granicy działki. Dlatego też dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych w odległości 1 metra od granicy działki pogorszy warunki mieszkaniowe na omawianym terenie i wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości, co może skutkować roszczeniami finansowymi i naraża Gminę na wypłatę stosownych odszkodowań.

Uwaga nr 7 dotycząca braku akceptacji dla budowy dużego budynku mieszkalno - usługowego w najbliższym sąsiedztwie klasztoru w obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Uwagi nie uwzględniono. Klasztor sióstr karmelitanek zlokalizowany jest w zabudowie śródmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego oraz obiektów o funkcji mieszkalno-usługowej, dla których projekt planu zgodnie z obowiązującymi przepisami ustala dopuszczalne wartości hałasu w środowisku. Działki obejmujące kwestionowany teren oznaczone symbolem 2.M/U były i są zainwestowane obiektem o funkcji usługowej, a cały obszar obejmujący klasztor sióstr karmelitanek, wielorodzinne osiedle mieszkaniowe oraz omawiany teren, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie OS - śródmiejskiej, pełniące równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki, w obszarze OS1 "Zamoyskiego - Kościeliska". Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Ponadto, zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się:

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:

- a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),
- w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarcie widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyekspozowania tych obiektów,
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
- wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowo - usługowej zgodnie ze studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkalno -usługowej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Zmieniono natomiast zasady na jakich realizowany będzie ww. budynek mieszkalno – usługowy uwzględniając uwagi złożone przez autorki analizowanej obecnie uwagi, na etapie czwartego wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego. Zmiana ta uwzględnia ustawowy obowiązek zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium, minimalizuje negatywny wpływ inwestycji na sąsiednie tereny oraz nie naraża Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań. Ustalenia projektu planu dla kwestionowanego terenu 2. M/U o powierzchni 700m², po dokonanych w wyniku uwzględnienia uwag złożonych w trakcie czwartego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, znacznie ograniczają możliwą powierzchnię zabudowy poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zawężają katalog usług które można lokalizować w budynku, jak również zmniejszają maksymalną wysokość budynku oraz wprowadzają obowiązek realizacji dachów o spadkach zgodnych z tradycjami budowlanymi Podhala. Ponadto położenie większość terenu 2.M/U w obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków (wschodnia część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem

do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS)) powoduje, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa realizacja inwestycji na ww. terenie wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W związku z powyższym oraz faktem, iż projekt planu uzyskał przewidziane przepisami prawa uzgodnienie WKZ, przeznaczenie kwestionowanego w treści uwagi terenu dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie koliduje z zasadami ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską.

Uwaga nr 8 dotycząca nie uwzględnienia w prognozie oddziaływania na środowisko w pkt. 2 pdpkt 2.7 ochrony mieszkańców- karmelitanek, zamieszkałych na terenie oznaczonym symbolem 1.UPr oraz dokonania zmian w prognozie oddziaływania na środowisko w oznaczeniu terenu 2.M/U - tereny zabudowy mieszkalno – usługowej na tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnosi się w związku z powyższym o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aby reguła zakonu nie była zakłócana przez jakiekolwiek usługi gastronomiczne, produkcyjne itd. Ponadto informuje się, iż rozbudowa dawnego budynku Eldom i przeznaczenie działek pod tereny zabudowy mieszkalno – usługowej kolidują ze ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej. Wnosi się również o dokonanie zmian w prognozie oddziaływania na środowisko w oznaczeniu terenu 2.M/U - tereny zabudowy mieszkalno – usługowej na tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga w części dotyczącej nie uwzględnienia w prognozie oddziaływania na środowisko w pkt. 2 pdpkt 2.7 ochrony mieszkańców- karmelitanek, zamieszkałych na terenie oznaczonym symbolem 1.UPr jest bezzasadna ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budynek usługowo – mieszkalny o parametrach ustalonych w planie miejscowym nie jest zaliczony do przedsięwzięć znacząco lub potencjalnie oddziaływujących na środowisko. Kierując się zasadami sporządzania prognoz określonymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r.Nr 199, poz. 1227)w dokumencie prognozy analizowano wpływ i ewentualne skutki realizacji poszczególnych ustaleń planu na funkcjonowanie struktur przyrodniczych i poszczególnych elementów środowiska takich jak: wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnię ziemi, krajobraz, zdrowie ludzi, świat roślinny, zwierzęcy - we wzajemnym powiązaniu tych elementów środowiska. Oceniano również wpływ zagospodarowania terenu na istniejące formy ochrony przyrody w tym obszary NATURA 2000. Klasztor sióstr karmelitanek zlokalizowany jest w zabudowie śródmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego oraz obiektów o funkcji mieszkalno-usługowej, dla których projekt planu zgodnie z obowiązującymi przepisami ustala dopuszczalne wartości hałasu w środowisku. Działki obejmujące kwestionowany teren oznaczony symbolem 2.M/U były i są zainwestowane obiektem o funkcji usługowej, a cały obszar obejmujący klasztor sióstr karmelitanek, wielorodzinne osiedle mieszkaniowe oraz omawiany teren, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie OS - śródmiejskiej, pełniącej równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki, w obszarze OS1 "Zamoyskiego - Kościeliska". Dlatego też wnioski w treści uwagi o dokonanie zmian w prognozie oddziaływania na środowisko w oznaczeniu terenu 2.M/U - tereny zabudowy mieszkalno – usługowej na tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest nieuzasadnione.

Uwagę w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględniono częściowo.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Ponadto, zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się;

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:
 - a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),
- w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
- wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowo - usługowej w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkalno -usługowej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Zmieniono natomiast zasady na jakich realizowany będzie ww. budynek mieszkalno – usługowy uwzględniając uwagi złożone przez autorki analizowanej obecnie uwagi, na etapie czwartego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Zmiana ta uwzględnia ustawowy obowiązek zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium, minimalizuje negatywny wpływ inwestycji na sąsiednie tereny oraz nie naraża Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań. Ustalenia projektu planu dla kwestionowanego terenu 2.M/U o powierzchni 700m², po dokonanych w wyniku uwzględnienia uwag złożonych w trakcie czwartego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, znacznie ograniczają możliwą powierzchnię zabudowy poprzez

wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zawężają katalog usług które można lokalizować w budynku jak również zmniejszają maksymalną wysokość budynku oraz wprowadzają obowiązek realizacji dachów o spadkach zgodnych z tradycjami budowlanymi Podhala. Ponadto położenie większość terenu 2.M/U w obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków (wschodnia część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS)) powoduje, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa realizacja inwestycji na ww. terenie wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W związku z powyższym oraz faktem, iż projekt planu uzyskał przewidziane przepisami prawa uzgodnienie WKZ, przeznaczenie kwestionowanego w treści uwagi terenu dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie koliduje z zasadami ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską.

Uwaga nr 10 dotycząca włączenia do terenów budowlanych działki o nr ewid.17, obr. 155.

Uwaga jest bezprzedmiotowa- działka wymieniona w treści uwagi położona jest poza obszarem objętym opracowaniem planu.

Uwaga nr 11 dotycząca sprzeciwu dla poszerzania drogi – istniejąca ulica Na Buńdówki, kosztem powierzchni działki nr 117/3 i 117/4 obr. 135.

Uwaga jest bezzasadna – w projekcie planu nie wyznacza się żadnej drogi na działkach o nr 117/3 i 117/4 obr. 135. Ulica Droga na Buńdówki znajduje się jedynie na rysunku planu w oznaczeniach informacyjnych jako istniejąca gminna droga publiczna – nienormatywna.

Uwaga nr 12 dotycząca:

- zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego 2.M/U z terenów zabudowy mieszkalno – usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wykluczenia usług mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, bez względu na wyniki oceny oddziaływania na środowisko np. usług rozrywkowych, pensjonatowych, hotelowych, odnowy biologicznej;
- -wykluczenia zabudowy wielorodzinnej i tylko usługowej;
- nie wprowadzenia w ustaleniach planu wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 2.M/U;
- nie uwzględnienia w prognozie oddziaływania na środowisko w pkt. 2 pdpkt 2.7 ochrony mieszkańców-karmelitanek, zamieszkałych na terenie oznaczonym symbolem 1.UPr. oraz dokonania zmian w prognozie oddziaływania na środowisko w oznaczeniu terenu 2.M/U - tereny zabudowy mieszkalno – usługowej na tereny MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, aby reguła zakonu nie była zakłócana przez jakiegokolwiek usługi gastronomiczne, produkcyjne itd.; Ponadto informuje się iż z uwagi na położenie terenu w obszarze wpisanym do rejestru zabytków zbudowanie parkingu podziemnego możliwe jest po uzyskaniu zgody konserwatora zabytków. Konserwator zabytków na ww. terenie oznaczonym symbolem 2.M/U zaleca budynek dwukondygnacyjny.

Uwagę w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczonego symbolem 2.M/U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględniono częściowo poprzez dopuszczenie w terenie 2.M/U lokalizacji alternatywnie budynku mieszkaniowego jednorodzinnego budynku mieszkalno – usługowego lub budynku usługowego. Ograniczenie przeznaczenia działek o nr 263/2/8, obr 8, nie będących własnością autorek uwagi wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, skutkować może roszczeniami finansowymi w stosunku do Gminy, skierowanymi przez właściciela ww. działek. Zgodnie z obecnym sposobem zainwestowania ww. terenu (budynek usługowy) oraz ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", możliwa jest na analizowanym terenie realizacja mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki.

Uwagi w części dotyczącej wykluczenia w terenie 2.M/U usług mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, bez względu na wyniki oceny oddziaływania na środowisko jest bezzasadna, ponieważ budynek usługowo – mieszkalny o parametrach ustalonych w planie miejscowym nie jest zaliczony

do przedsięwzięć znacząco lub potencjalnie oddziałyujących na środowisko. W ustaleniach projektu planu dla kwestionowanego terenu 2. M/U uwzględniając uwagi złożone w trakcie czwartego i piątego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego zawężono katalog usług które można lokalizować w budynku, do usług: handlu, edukacji i kultury, biur oraz usług publicznych.

Uwaga w części dotyczącej wykluczenia zabudowy wielorodzinnej jest bezzasadna, ponieważ zgodnie z ustaleniami planu nie jest możliwa lokalizacja w terenie 2.M/U budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Uwagi w części dotyczącej wykluczenia w terenie 2.M/U zabudowy usługowej nie uwzględniono. Klasztor sióstr karmelitanek zlokalizowany jest w zabudowie śródmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego oraz obiektów o funkcji mieszkalno-usługowej, dla których projekt planu zgodnie z obowiązującymi przepisami ustala dopuszczalne wartości hałasu w środowisku. Działki obejmujące kwestionowany teren oznaczonych symbolem 2.M/U były i są zainwestowane obiektem o funkcji usługowej, a cały obszar obejmujący klasztor sióstr karmelitanek, wielorodzinne osiedle mieszkaniowe oraz omawiany teren, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie OS - śródmiejskiej, pełniącej równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki, w obszarze OS1 "Zamoyskiego - Kościeliska". Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowo - usługowej w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkalno -usługowej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Ponadto, zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się;

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmujące przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:

a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,

- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,

- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):

a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),

b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,

- c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
- d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),
- w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarcie widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,
- odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewnień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
- wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,

Uwagi w części dotyczącej nie wprowadzenia w ustaleniach planu wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 2.M/U jest bezzasadna, ponieważ w projekcie planu wprowadzono ustalenia określające ww. wskaźnik. W projekcie planu ustalono bowiem maksymalną powierzchnię zabudowy (30% powierzchni terenu), minimalną powierzchnię terenów biologicznie czynnych (25% powierzchni terenu), maksymalną wysokość budynku mieszkalno – usługowego (12 metrów). Ustalenia projektu planu dla kwestionowanego terenu 2. M/U o powierzchni 700m², po dokonanych w wyniku uwzględnienia uwag złożonych w trakcie czwartego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, znacznie ograniczyły możliwą powierzchnię zabudowy poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również ograniczyły gabaryty budynku poprzez zmniejszenie maksymalnej wysokości budynku do 12 metrów oraz obowiązek realizacji dachów o spadkach zgodnych z tradycjami budowlanymi Podhala tj. dachów o kącie nachylenia połąci dachowych od 490 do 540. Ponadto położenie większości terenu 2.M/U w obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków (wschodnia część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS)) powoduje, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa realizacja inwestycji na ww. terenie wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, co dodatkowo gwarantuje zachowanie walorów kulturowych obszaru. Cytowane w treści uwagi zalecenie konserwatorskie mówiące o nie więcej niż dwukondygnacyjnej wysokości nowego budynku jest nieprecyzyjne. Zamieszczenie w projekcie planu takiego zapisu może spowodować powstanie w terenie oznaczonym symbolem 2.M/U budynku o znacznie większej wysokości niż wysokość ustalona w projekcie planu. Ponadto ustalenia projektu planu ustalając maksymalną powierzchnię zabudowy oraz maksymalną wysokość budynku nie przesądzają o realizacji budynku o ww. parametrach. Budynek będzie bowiem realizowany w obszarze wpisanym do rejestru zabytków i o jego ostatecznym kształcie decydował będzie Wojewódzki Konserwator zabytków wydając stosowe pozwolenie.

Uwaga w części dotyczącej nie uwzględnienia w prognozie oddziaływania na środowisko w pkt 2 pdpkt 2.7 ochrony mieszkańców- karmelitanek, zamieszkałych na terenie oznaczonym symbolem 1.UPr jest bezzasadna, ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budynek usługowo – mieszkalny o parametrach ustalonych w planie miejscowym nie jest zaliczony do przedsięwzięć znacząco lub potencjalnie oddziaływujących na środowisko. Kierując się zasadami sporządzania prognoz określonymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r.Nr 199,

poz. 1227) w dokumencie prognozy analizowano wpływ i ewentualne skutki realizacji poszczególnych ustaleń planu na funkcjonowanie struktur przyrodniczych i poszczególnych elementów środowiska takich jak: wody powierzchniowe, podziemne, powierzchnię ziemi, krajobraz, zdrowie ludzi, świat roślinny, zwierzęcy - we wzajemnym powiązaniu tych elementów środowiska. Oceniano również wpływ zagospodarowania terenu na istniejące formy ochrony przyrody w tym obszary NATURA 2000. Klasztor sióstr karmelitanek zlokalizowany jest w zabudowie śródmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego oraz obiektów o funkcji mieszkalno-usługowej, dla których projekt planu zgodnie z obowiązującymi przepisami ustala dopuszczalne wartości hałasu w środowisku. Działki obejmujące kwestionowany teren oznaczonych symbolem 2.M/U były i są zainwestowane obiektem o funkcji usługowej, a cały obszar obejmujący klasztor sióstr karmelitanek, wielorodzinne osiedle mieszkaniowe oraz omawiany teren, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie OS - śródmiejskiej, pełniące równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki, w obszarze OS1 "Zamoyskiego - Kościeliska". Dlatego też wnioskowane w treści uwagi o dokonanie zmian w prognozie oddziaływania na środowisko w oznaczeniu terenu 2.M/U - tereny zabudowy mieszkalno - usługowej na tereny MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest nieuzasadnione.

Uwaga nr 13 dotycząca wykreślenia budynków przy ul. Droga do Walczaków 41 i 45 z gminnej ewidencji zabytków i obiektów o cechach zabytkowych oraz wykreślenia z terenu 9.MN strefy ochrony konserwatorskiej.

Uwagi dotyczącej wyłączenia budynków przy ul. Droga do Walczaków 41 i 45 z obiektów o cechach zabytkowych oraz wykreślenia z terenu 9.MN strefy ochrony konserwatorskiej, nie uwzględniono. 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 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. W wykonanych przed opracowaniem projektu planu wytycznych konserwatorskich, obszar obejmujący wymieniony w treści uwagi budynek oraz zabudowę na działkach sąsiednich zaliczony został 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. Ponadto budynki przy ul. Droga do Walczaków 41 i 45 wymienione zostały również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęte zostały w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku. Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - "Krzęptówki", w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
- 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 Podtatrza,
- b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy,
- c) kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,

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

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej oraz zaliczenie budynków przy ul. Droga do Walczaków 41 i 45 do obiektów o cechach zabytkowych, 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.

Uwaga w części dotyczącej wykreślenia budynków przy ul. Droga do Walczaków 41 i 45 z gminnej ewidencji zabytków jest bezzasadna, ponieważ nie dotyczy ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 14 dotycząca korekty ustaleń planu dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN/U w sposób, który nie ograniczałby w przyszłości modernizacji i przebudowy budynków mieszkalno – usługowych zrealizowanych na działkach o powierzchni mniejszej niż 1000m².

Uwaga jest bezzasadna – w projekcie planu w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług dopuszcza się przebudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych. W projekcie planu nie ma zakazu przebudowy istniejących budynków mieszkalno – usługowych zlokalizowanych na działkach o powierzchni mniejszej niż 1000m². Ponadto ustaleniami planu utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenów.

Uwaga nr 15 dotycząca sprzeciwu dla poszerzania pasa drogowego KDG/1.KDZ. W ww. pas drogowy miałby przebiegać po części działek stanowiących własność autorów uwagi, wydzielonych trwałymi ogrodzeniami oraz urządzonych i zagospodarowanych. Uwaga dotyczy również sprzeciwu dla skierowania ruchu z obwodnicy Powstańców Śląskich na osiedle Skibówki.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ulica Kościeliska, Skibówki oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą kategorii wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu określania wymagań technicznych i użytkowych dla kategorii dróg wojewódzkich wprowadzono następujące klasy dróg: G (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 25 metrów), Z (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 20 metrów) i wyjątkowo GP (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 30 metrów). Zwężenie w projekcie planu ww. ulicy w liniach rozgraniczających do proponowanej w treści uwagi szerokości jest niemożliwe, z uwagi na sprzeczność z obowiązującymi przepisami ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ponadto ww. uwaga sprzeczna jest z warunkami uzgodnienia projektu planu dokonany przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi wojewódzkiej, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień w wyniku których Zarządcą drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych, na zagospodarowania terenów zbędnych na cele drogowe na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi.

Uwaga w części dotyczącej sprzeciwu dla skierowania ruchu z obwodnicy Powstańców Śląskich na osiedle Skibówki jest bezzasadna, ponieważ w planie nie wyznacza się drogi, która miałaby tą samą klasę techniczną co ulica Powstańców Śląskich i byłaby połączeniem ww. ulicy z ulicą Skibówki w ciągu drogi wojewódzkiej. Wyznaczona w planie ulica łącząca ulicę Powstańców Śląskich z ulicą Skibówki jest drogą

gminna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 metrów, przebiegającą na dużym odcinku istniejącą już drogą stanowiącą dojazd do terenów istniejących usług.

Uwaga nr 16 dotycząca sprzeciwu dla przebiegu obwodnicy – ulica Powstańców Śląskich zbyt blisko budynków zlokalizowanych na działce nr 188 obr.75.

Uwagi, nie uwzględniono. Część wymienionej w treści uwagi działki o nr 188, obr. 75, znajdująca się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowana jest w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”. Ulica Powstańców Śląskich zgodnie z ustaleniami projektu planu jest drogą klasy głównej w ciągu drogi powiatowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniejszej niż 40 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

a) 2 jezdnie o szerokości 7 m,

b) chodniki,

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

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa droga klasy głównej o przekroju dwujezdniowym ma szerokość od 40 - 45 metrów. Na rysunku planu droga wyznaczona jest liniami rozgraniczającymi a jej szerokość wynosi od minimum 40 do maksimum 45 metrów. W ustaleniach planu dla ww. drogi znajduje się również ustalenie o dopuszczeniu realizacji urządzeń ograniczających oddziaływanie na środowisko takich jak: ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Ponadto działka nr 188, obr. 75, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw , w której w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienioną w treści uwagi działkę, 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, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- dopuszczeniae 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

Uwaga nr 17 dotycząca przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach o nr 23/2 i 24 obr. 156 na odległość wynikającą z przepisów, tj. na odległość 8 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KDG/1.KDZ.

Uwagi nie uwzględniono, z uwagi na jej sprzeczność z dokonany przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej uzgodnieniem projektu planu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Droga oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą wojewódzką, która zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna mieć parametry techniczne odpowiadające drogom klasy G lub Z. Najmniejsza natomiast dopuszczona przepisami prawa szerokość drogi klasy głównej to 25 metrów, natomiast drogi klasy zbiorczej 20 metrów. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenach bezpośrednio z nią sąsiadujących, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień, w wyniku których Zarządca drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na utrzymanie dotychczasowej zmiennej szerokości ww. drogi, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy oraz na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zgoda zarządcy na ww. zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDG na KDZ nie obejmowała natomiast możliwości korygowania wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, wynikających z linii zabudowy ukształtowanych przez istniejącą zabudowę. Ponadto możliwe jest również zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o drogach publicznych (art. 38) utrzymanie istniejącego zagospodarowania w tym ogrodzeń na działkach których fragmenty znajdują się w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej.

Uwaga nr 18 dotycząca sprzeciwu dla zakazu lokalizacji na działce o nr 427/1 obr.7 budynków tymczasowych i na zgłoszenie, koniecznych dla prowadzenie gospodarstwa rolnego oraz likwidacji strefy ochrony konserwatorskiej i wykreślenia z obiektów o cechach zabytkowych budynku przy ul. Skibówki 22.

Uwagi nie uwzględniono. 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. Budynek przy ul. Skibówki 22 wymieniony został również jako obiekt o cechach zabytkowych, do ujęcia w ustaleniach planu, we wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Nowym Targu, który wpłynął po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu „Kościeliska” oraz ujęty został w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Zakopanego Nr 23 z 14 lutego 2011 roku.

Przyjęta natomiast w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - "Krzeptówki", w którym w planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą również wnioskowaną działkę, 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 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,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - 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,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu objęcie omawianego terenu strefą ochrony konserwatorskiej, zaliczenie budynku mieszkalnego przy ul. Skibówki 22 do obiektów o cechach zabytkowych oraz zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i na zgłoszenie, 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.

Uwaga nr 19 dotycząca weryfikacji założonych w planie parametrów zabudowy dla działki o nr 18/4 obr.135, położonej w terenie przeznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na odpowiadające parametrom dla działek sąsiednich przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Wnosi się o zmianę dopuszczonej w planie powierzchni zabudowy z 25% na 40%.

Uwagi nie uwzględniono. Działka o nr 18/4 obr.135 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się we wskazanych na rysunku studium w obszarze OP1 - "Krzeptówki" rezerwowych terenach zabudowy. Zgodnie z ustaleniami studium kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - " Krzeptówki" winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:

- a) na terenie “podwyższonej ochrony wartości kulturowych” (“A”) - konserwowania i rewaloryzowania pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
 - d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrza oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Zgodnie z zapisami studium, wyznaczone na rysunku studium „nowe tereny budowlane wyznaczone na rysunku studium, traktuje się jako tereny rezerwowe, które mogą być przeznaczone pod zabudowę wyłącznie na cele związane z porządkowaniem i modernizacją miasta oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej”. Dlatego też tereny przeznaczone w projekcie planu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz jak ma to miejsce w analizowanym przypadku terenów posiadających prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, które w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. Nie ma możliwości wprowadzenia na ww. terenach zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium, możliwa jest natomiast i zgodna z obowiązującymi przepisami zmiana zasad zagospodarowania ww. terenów w celu zmniejszenia intensywności zabudowy. Zasady zagospodarowania ustalone w projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodne są z ustalonymi w studium „zasadami i standardami wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej” co w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium zminimalizują negatywny odbiór budynków wielorodzinnych w krajobrazie i nie spowoduje powstania zabudowy która będzie kubaturą oraz wysokością odbiegała od zabudowy w sąsiednich terenach, przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto zważyć należy iż przyjęta w studium polityka przestrzenna w obszarze OP1 - “Krzeptówki”, winna zmierzać m. in. do: ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień.

Uwaga nr 20 dotycząca włączenia działek o nr 105 i 108 obr.75 do terenów rolnych. Wnosi się o włączenie ww. działek do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwagi nie uwzględniono. Działki wymienione w treści uwagi położone są w obszarach zaliczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do strefy terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw, na obszarze obejmującym m.in. wymienione w treści uwagi działki, w planie wyznaczono tereny rolne objęte zakazem zabudowy i 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 przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz terenów podmokłych i leżów 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Uwaga nr 21 dotycząca braku uzgodnienia przez WKZ projektu planu „Kościeliska” w jego piątym wyłożeniu. Wątpliwości budzą planowane w projekcie planu inwestycje budownictwa wielorodzinnego na obszarach 2.MW i 4.MW. Uwaga dotyczy również zbyt dużej palety barw elewacji. Wnioskuje się o jej zawężenie do odcieni bieli i beżu, kremu i brązu.

Uwaga w części dotyczącej braku uzgodnienia przez WKZ projektu planu „Kościeliska” w jego piątym wyłożeniu nie podlega rozpatrzeniu, gdyż nie jest to uwaga do ustaleń planu. Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do wglądu publicznego.

Uwaga w części dotyczącej planowanych w projekcie planu inwestycji budownictwa wielorodzinnego na obszarach 2.MW i 4.MW jest bezzasadna. Teren oznaczony symbolem 2.MW obejmuje istniejące od wielu lat przy ulicy Kościelnej wielorodzinne osiedle mieszkaniowe, natomiast teren oznaczony symbolem 4.MW obejmuje działki dla których w 2008 roku wydane zostało pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Uwagi dotyczącej zbyt dużej palety barw na 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. Proponowana w treści uwagi kolorystyka elewacji może 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.

Uwaga nr 22 dotycząca włączenia działki o nr 447 obr 7 do terenów budowlanych zgodnie z wydaną w maju 2011 roku decyzją WZ.

Uwagi nie uwzględniono. Działka wymieniona w treści uwagi położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Cicha Woda, w obszarach zaliczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do strefy terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOW. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOW, na obszarze obejmującym m.in. wymienioną w treści uwagi działkę, w planie wyznaczono tereny rolne objęte zakazem zabudowy i oznaczone symbolem RZ, których część dodatkowo znajduje się w obszarach bezpośredniego zagrożenia

powodnią Q1% określonych 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. 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 przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz terenów podmokłych i lejęw 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Uwaga nr 23 dotycząca sprzeciwu dla budowy apartamentowca w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, w sąsiedztwie szkoły, klasztoru, domków jednorodzinnych, Starego Kościoła i Cmentarza. Sprzeciw dotyczy również budowy na ww. terenie obiektu związanego z działalnością usługowa z uwagi na zbyt wąską drogę dojazdową.

Uwaga jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami projektu planu teren oznaczony symbolem 2.M/U o powierzchni 7 arów przeznaczony jest dla zabudowy mieszkalno – usługowej realizowanej jako budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek mieszkalno - usługowego oraz usług, przy czym dopuszczone w projekcie planu w ww. terenie usługi to usługi handlu, edukacji i kultury, biura oraz usługi publiczne. Ustalona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% pow. terenu inwestycji, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% pow. terenu inwestycji. Maksymalna ustalona w projekcie planu wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku mieszkalno - usługowego lub usługowego nie może przekroczyć wysokości 12 m, a dopuszczone kąty nachylenia głównych połaci dachowych muszą zawierać się w przedziale od 490 do 540. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem 2.M/U następuje z istniejącej drogi publicznej – ulica Kościelna, która zgodnie z ustaleniami projektu planu jest drogą klasy dojazdowej o szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających. W chwili obecnej szerokość jezdni na odcinku przylegającym do terenu oznaczonego symbolem 2.M/U wynosi 5 metrów. Teren oznaczony symbolem 2.M/U zainwestowany jest budynkiem usługowym i sąsiaduje bezpośrednio z istniejącym osiedlem mieszkaniowym wielorodzinnym oznaczonym w projekcie planu symbolem 2.MW, na którym znajdują się pięciokondygnacyjne budynki o wysokości od 12 do 17 metrów nad poziom terenu. Również bezpośrednio sąsiadujące z terenem 2.M/U budynki

szkoły oraz Klasztoru Sióstr Karmelitanek są obiektami trzy-kondygnacyjnymi o wysokości nie mniejszej niż 12 metrów. Przedmiotowy teren jest niewidoczny z ulicy Kościeliskiej, gdyż przesłaniają go istniejące przy ww. ulicy budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe a jego odległość od Starego Kościoła i Cmentarza wynosi w linii prostej od 130 do 150 metrów. Częściowe położenie analizowanego terenu w obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków (wschodnia część ulicy Kościeliskiej w Zakopanem, począwszy od Starego Cmentarza aż po zagrodę nr 78 włącznie, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków WKZ z 29.05. 1957 r., A-266, A-137 (NS)) nie wyklucza lokalizacji na ww. terenie przewidzianego w projekcie planu zainwestowania, powoduje natomiast, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa realizacja inwestycji na ww. terenie wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, co dodatkowo gwarantuje zachowanie walorów kulturowych obszaru.

Teren oznaczony symbolem 2.M/U zlokalizowany jest w zabudowie śródmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego oraz obiektów o funkcji mieszkalno-usługowej, dla których projekt planu zgodnie z obowiązującymi przepisami ustala dopuszczalne wartości hałasu w środowisku. Działki obejmujące kwestionowany teren były i są zainwestowane obiektem o funkcji usługowej, a cały obszar obejmujący klasztor sióstr karmelitanek, wielorodzinne osiedle mieszkaniowe, teren szkoły oraz omawiany teren oznaczony symbolem 2.M/U, w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie OS - śródmiejskiej, pełniące równorzędne funkcje: mieszkaniową, usługową i obsługi turystyki, w obszarze OS1 "Zamoyskiego - Kościeliska". Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowo - usługowej w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkalno -usługowej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)”.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska", w obrębie których znajduje się analizowany teren przyjęta w studium polityka przestrzenna polega na: „sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), w zakresie bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleń, komunikacja, infrastruktura techniczna)". Ponadto, zgodnie z ustalonymi w studium dla obszaru OS1 A kierunkami zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze zakłada się:

- ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochronę 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, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia cieków, innego niż zagospodarowanie zielenią),

- b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 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 (rozumianej jak w §10 ust. 4 pkt 7 lit. d) do powierzchni obszaru zainwestowania, nie powinna być większa niż 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych),
 - w zagospodarowywaniu wolnych działek - utrzymanie dotychczas zachowanych otwarc widokowych na Tatry bądź Pasma Gubałowskie,
 - odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyekspozowania tych obiektów,
 - wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi,
 - wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,

Uwagi nr 25, 32, 34 dotyczące sprzeciwu dla lokalizacji w terenie oznaczonym symbolem 10.MW zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielokubaturowej, co sprzeczne jest z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane. Autorka uwagi o nr 34 zgłasza szereg uwag do wydanej decyzji WZ, która jej zdaniem jest wadliwa pod względem prawnym.

Uwagi nie uwzględniono. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - "Krzeptówki" kierunki zagospodarowania przestrzennego winny zmierzać do:

- utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej w obszarze OP1,
- ochrony historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrony istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Ochrona obiektów zgodnie z ustaleniami studium obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) na terenie "podwyższonej ochrony wartości kulturowych" ("A") - konserwowanie i rewaloryzowanie pozostałości dawnej wsi podhalańskiej w rejonie ul. Kościeliskiej oraz innych elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) na pozostałym terenie - utrzymanie charakteru krajobrazu tradycyjnego,
- wprowadzania, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej 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 0,4 (0,45 w przypadkach szczególnych) w obszarze OS1 i 0,3 (0,35 w przypadkach szczególnych) w obszarze OP1,
- d) w obszarze OP1 preferowania form architektury regionalnej, nawiązujących do tradycji Podtatrzana oraz stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy.

Działki przeznaczone w planie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej posiadają prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, a w studium znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż nie wynika to bezpośrednio z ustaleń studium. W projekcie planu ustalono natomiast dla terenu 10. MW taką intensywność zabudowy oraz zasady kształtowania architektury obiektów, które w kontekście ustawowego obowiązku zgodności ustaleń projektu planu z zapisami studium zminimalizują negatywny odbiór budynku w krajobrazie i nie narażą Gminy na wypłatę stosownych odszkodowań. Ustalenia planu o których wspomniano wyżej, dla kwestionowanego terenu 10. MW, brzmią następująco:

- 6.) Łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu inwestycji;
- 7.) Minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 25% powierzchni terenu;
- 8.) Realizacja nowych budynków na następujących zasadach:
 - a) realizacja nowych budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - b) wysokość budynków w terenie 10.MW nie może przekroczyć wysokości 12,5 m od strony odstokowej;
 - c) realizacja co najmniej jednej kondygnacji, której wszystkie cztery ściany znajdują się w całości powyżej istniejącego lub projektowanego terenu i nie więcej niż dwie kondygnacje w dachu;
 - d) realizacja dachów jako dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 54° . Dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych z przyczółkami, dachów czteropołaciowych lub wielopołaciowych. Zakaz realizacji dachów namiotowych;
 - e) zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy otwarć dachowych) z dopuszczeniem załamania połaci i zmiany kąta jej nachylenia w strefie okapu na długości nie większej niż 1/3 długości połaci oraz otwierania dachów jako otwarć pulpityowych wychodzących z kalenicy na długości powyżej 1/2 długości dachu. Dopuszcza się otwarcia dachowe. Łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej;
 - f) dostosowanie architektury budynków do lokalnych tradycji budowlanych poprzez stosowanie miejscowych materiałów elewacyjnych (typu: tynk, drewno, gont, kamień oraz ich imitacje) i charakterystyczne-go dla regionu detalu (typu 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;
 - g) stosowanie kolorystyki pokrycia połaci dachowych takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, czarny matowy oraz imitującej drewniany gont;
 - h) stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;

W związku z powyższym w terenie oznaczonym symbolem 10.MW nie powstanie zainwestowanie, które będzie kubaturą oraz wysokością odbiegało od zabudowy w sąsiednich terenach o przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 18.MN, w których łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji, natomiast wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekroczyć wysokości 11 m, a budynków pensjonatowych oraz budynków realizujących usługi komercyjne - 13 metrów. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dostęp do terenów 10.MW będzie następował z ustalonych w planie dróg publicznych oraz poprzez niewyznaczone na rysunku planu ciągi komunikacyjne o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m. W związku z powyższym ustalania planu w części dotyczącej obsługi komunikacyjnej terenu 10. MW nie są sprzeczne z ustaloną w studium zasadą nawiązywania w zagospodarowaniu terenów do istniejącego układu komunikacyjnego miasta. Przeznaczenie ww. terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zasady zagospodarowania ustalone w projekcie planu nie są również sprzeczne z cytowanym w treści uwagi zapisem studium iż wyznaczone na rysunku studium „nowe tereny budowlane wyznaczone na rysunku

studium, traktuje się jako tereny rezerwowe, które mogą być przeznaczone pod zabudowę wyłącznie na cele związane z porządkowaniem i modernizacją miasta oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej”.

Uwaga w części dotyczącej decyzji WZ nie podlega rozpatrzeniu, gdyż nie dotyczy ustaleń planu miejscowego wyłożonego do wglądu publicznego.

Uwaga nr 26 dotycząca:

- powiększenia terenów budownictwa jednorodzinnego, pensjonatowego, usługowego zgodnie z indywidualnymi wnioskami;
- wykreślenia z planu szerokości około 80 metrowej drogi Powstańców Śląskich, autostrady, drogi klasy GP, G;
- zmniejszenie zajętości terenu ulicy Kościeliskiej do obecnej szerokości drogi asfaltowej i szerokości chodników i pozostawienie jej jako drogi dojazdowej a nie drogi klasy KDG;
- zmiany kategorii drogi ulicy Kościeliskiej z klasy G na D - gminnej
- dostosowania planu pisemnej zgody właściciela nieruchomości na umieszczenie budynku w miejskim rejestrze zbytków, wobec nie zawiadomienia stron – właścicieli posesji o wpisaniu budynku i jego otoczenia do ewidencji, jako budynku o cechach zabytkowych, co stanowi naruszenie art.10 kpa poprzez nie zawiadomienie stronom czynnego udziału w sprawie i pozbawienia prawa obrony;
- zwiększenie możliwości rozbudowy budynków o różnych funkcjach znajdujących się w terenach oznaczonych symbolami; RZ, 1.ZU, 2.ZU oraz objęcia możliwością rozbudowy nie tylko pokazanych na mapie budynków ale wszystkich istniejących w terenie;
- wykreślenia zakazu zmiany przeznaczenia budynków w terenach oznaczonych symbolem RZ;
- wykreślenia zakazu budowy nowych budynków na terenach oznaczonych symbolem RZ, 1.ZU, 2.ZU, które mogą służyć obsłudze turystów i narciarzy;
- wykluczenia budowy budynków wielorodzinnych, deweloperskich oznaczonych symbolem MW i Uh
- wykluczenia budowy stacji paliw w terenach gęstej zabudowy dzielnicy regionalnych budynków;
- wykreślenia drogi 3.KDL.

Uwaga w części dotyczącej: „powiększenia terenów budownictwa jednorodzinnego, pensjonatowego, usługowego zgodnie z indywidualnymi wnioskami” jest bezprzedmiotowa, ponieważ autorzy uwagi nie wymieniają żadnych konkretnych działek dla których miałyby nastąpić zmiany przeznaczenia terenów.

Uwaga w części dotyczącej: „wykreślenia z planu szerokości około 80 metrowej drogi Powstańców Śląskich, autostrady, drogi klasy GP, G”, jest bezzasadna, ponieważ ww. ulica zgodnie z ustaleniami projektu planu jest drogą klasy głównej w ciągu drogi powiatowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniejszej niż 40 m i jej elementów realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, takich jak:

- a) 2 jezdnie o szerokości 7 m,
- b) chodniki,
- c) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi i obsługą ruchu;

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa droga klasy głównej o przekroju dwujezdniowym ma szerokość od 40 - 45 metrów. Na rysunku planu droga wyznaczona jest liniami rozgraniczającymi a jej szerokość wynosi od minimum 40 do maksimum 45 metrów.

Uwagi w części dotyczącej: „zmniejszenia zajętości terenu ulicy Kościeliskiej do obecnej szerokości drogi asfaltowej i szerokości chodników i pozostawienia jej jako drogi dojazdowej a nie drogi klasy KDG” oraz zmiany kategorii drogi ulicy Kościeliskiej z klasy G na D – gminną”, nie uwzględniono. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ulica Kościeliska oznaczona symbolem KDG/1.KDZ jest drogą kategorii wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w celu określania wymagań technicznych i użytkowych dla kategorii dróg wojewódzkich wprowadzono następujące klasy dróg:

G (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 25 metrów), Z (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 20 metrów) i wyjątkowo GP (o najmniejszej szerokości w liniach rozgraniczających 30 metrów). Zwężenie ww. ulicy do proponowanej w treści uwagi szerokości 10 metrów jest niemożliwe, z uwagi na sprzeczność z obowiązującymi przepisami ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ponadto ww. uwaga sprzeczna jest z warunkami uzgodnienia projektu planu dokonanyymi przez Zarządcę Drogi Wojewódzkiej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwym Zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. Przebieg linii rozgraniczających ww. drogi wojewódzkiej, w związku z istniejącym zainwestowaniem był przedmiotem uzgodnień w wyniku których Zarządca drogi wyraził zgodę na zapis pozwalający na obniżenie klasy drogi z KDZ na KDZ, po zrealizowaniu planowanego układu komunikacyjnego w zachodniej części miasta. Zapis taki pozwala na zmianę parametrów technicznych drogi z drogi klasy głównej na drogę zbiorczą oraz zgodnie z art. 38 ustawy o drogach publicznych, na zagospodarowania terenów zbędnych na cele drogowe na cele niezwiązane z budową, przebudową, utrzymaniem i ochroną drogi.

Uwaga w części dotyczącej „dostosowania planu do pisemnej zgody właściciela nieruchomości na umieszczenie budynku w miejskim rejestrze zabytków, wobec nie zawiadomienia stron – właścicieli posesji o wpisaniu budynku i jego otoczenia do ewidencji, jako budynku o cechach zabytkowych, co stanowi naruszenie art.10 kpa poprzez nie zawiadomienie stronom czynnego udziału w sprawie i pozbawienia prawa obrony”, jest bezprzedmiotowa, ponieważ dotyczy odrębnej procedury, nie związanej z opracowaniem planu miejscowego. Wpisu do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków dokonuje się niezależnie od ustaleń planu, na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Uwagi w części dotyczącej:

- wykreślenia zakazu budowy nowych budynków na terenach oznaczonych symbolem RZ, 1.ZU, 2.ZU, które mogą służyć obsłudze turystów i narciarzy,
- zwiększenie możliwości rozbudowy budynków o różnych funkcjach znajdujących się w terenach oznaczonych symbolami; RZ, 1.ZU, 2.ZU oraz objęcia możliwością rozbudowy nie tylko pokazanych na mapie budynków ale wszystkich istniejących w terenie,
- wykreślenia zakazu zmiany przeznaczenia budynków w terenach oznaczonych symbolem RZ

nie uwzględniono. Ww. tereny oznaczone w planie symbolami RZ, 1.ZU, 2.ZU znajdują się bowiem w obszarach zaliczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw oraz częściowo w strefie TOs o średnim poziomie reżimu ochrony.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
 - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
 - c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
 - d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
 - e) wykluczenie sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOw przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

Ponadto, na obszarze objętym opracowaniem planu nie ma terenów narciarskich, w związku z czym lokalizacja w terenach budynków służących obsłudze narciarzy nie ma uzasadnienia. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie kwestionowanych w treści uwagi terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwagi nie mogą zostać uwzględnione. 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.

Uwagi w części dotyczącej „wykluczenia budowy budynków wielorodzinnych, deweloperskich oznaczonych symbolem MW i Uh”, nie uwzględniono lub uznano za bezzasadną. Uwaga w części dotyczącej wykluczenia budowy budynków deweloperskich jest bezzasadna, ponieważ nie istnieje taka kategoria przeznaczenia terenów jak „zabudowa deweloperska”. Uwaga w części dotyczącej wykluczenia „budowy budynków wielorodzinnych oznaczonych symbolem Uh” jest bezzasadna, ponieważ zgodnie z ustaleniami planu przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem Uh jest zabudowa usługowa, przy czym przeznaczeniem podstawowym są usługi hotelarskie a przeznaczeniem dopuszczalnym realizowanym w ramach przeznaczenia podstawowego – miejsca postojowe, zieleń urządzona z obiektami i urządzeniami

małej architektury, obiekty budowlane infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmują istniejące budynki i osiedla wielorodzinne oraz tereny które posiadają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy, a w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajdują się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż zakaz lokalizacji budynków wielorodzinnych nie wynika z ustaleń studium dla obszarów OP1 - "Krzeptówki" i OS1A - "Zamoyskiego - Kościeliska".

Uwagi w części dotyczącej „wykluczenia budowy stacji paliw w terenach gęstej zabudowy dzielnicy regionalnych budynków”, nie uwzględniono. Teren przeznaczony w projekcie planu dla ww. stacji paliw jest w trakcie procedury związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy (posiada już decyzje środowiskową), a w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane znajduje się w terenach wskazanych do rozwoju funkcji osiedleńczych. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji na ww. stacji paliw bez finansowych konsekwencji dla Gminy, gdyż zakaz lokalizacji ww. nie wynika z ustaleń studium dla obszarów OP1 - "Krzeptówki". Zgodnie bowiem z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze OP1 - "Krzeptówki" winny zmierzać do: utrzymania i rozwijania funkcji mieszkaniowej, bazy noclegowej turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych z ograniczeniem funkcji zagrodowej.

Uwagi w części dotyczącej „wykreślenia drogi 3.KDL”, nie uwzględniono. Drogę ww. wyznaczono dla polepszenia obsługi komunikacyjnej obszarów objętych opracowaniem planu oraz obsługi komunikacyjnej miasta. Obecnie jedyną drogą stanowiącą połączenie ulicy Powstańców Śląskich z ulicą Kościeliską i Skibówki jest ulica Droga do Rojów – Sobczakówka. Kwestionowana w treści uwagi droga, na fragmencie pomiędzy ulicą Skibówki i terenem usług oznaczonych symbolem 4.U przebiega po istniejącej trasie a jej przedłużenie do ulicy Powstańców Śląskich wynika z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane. Zgodnie z zapisami ww. dokumentu studium koniecznym jest wyposażenie obszarów stref osiedleńczych w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym uzupełnienia sieci ulicznej, głównie w zakresie ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie ww. drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne. Ponadto w trakcie kolejnych wyłożeń projektu planu do wglądu publicznego, przebieg ww. drogi skorygowano w dostosowaniu do uwag, które złożyli właściciele działek przez teren których ona przebiega.

Uwaga nr 27 dotycząca przeznaczenia działek o nr ew. 100/1/2, 149/1/2, 150/1/2, 151/1/2, 152/1/2, 99/2, 177/4 obr.75 dla zabudowy mieszkalno – usługowej. Ponadto autorzy uwagi stwierdzają, iż projekt planu wykonany został na nieaktualnych podkładach mapowych oraz iż projekt planu nie jest zgodny ze studium z uwagi na rozbieżność oznaczenia literowego zastosowanego na rysunku studium oraz na rysunku planu.

Uwagi, nie uwzględniono. Działki nr 100/2, 149/2, 150/2, 151/2, 152/2, 99/2 obr. 75, 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 przedpola Tatrzńskiego 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Wymienione w treści uwagi działki nr 100/1, 149/1, 150/1, 151/1, 152/1, 177/4 obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga w części dotyczącej podkładów mapowych, na których nie ma istniejących w terenie budynków jest bezzasadna, ponieważ projekt planu nie może ingerować w treść mapy zasadniczej pozyskanej z Państwowego zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.

Uwaga w części dotyczącej niezgodności projektu planu ze studium, polegającej na rozbieżności oznaczenia literowego zastosowanego na rysunku studium oraz na rysunku planu jest bezzasadna, ponieważ oznaczenia literowe użyte na rysunku projektu planu zgodne są z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp. Ww. rozporządzenie nie dotyczy oznaczeń literowych używanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto „studium ...” nie jest aktem prawa miejscowego w którym ustala się przeznaczenie terenów.

Uwaga nr 28 dotycząca przeznaczenia działek o nr ew. 93/1/2, 94/2, 95/1/2 obr.75 dla budownictwa pensjonatowego oraz mieszkalno – usługowego na potrzeby usług turystycznych. Ponadto autorka uwagi

stwierdza, iż projekt planu nie jest zgodny ze studium z uwagi na rozbieżność oznaczenia literowego zastosowanego na rysunku studium oraz na rysunku planu.

Uwagi, nie uwzględniono. Działki nr 93/2, 94/2, 95/2 obr. 75, 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Wymienione w treści uwagi działki nr 93/1 i 95/1 obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga w części dotyczącej niezgodności projektu planu ze studium, polegającej na rozbieżności oznaczenia literowego zastosowanego na rysunku studium oraz na rysunku planu jest bezzasadna, ponieważ oznaczenia literowe użyte na rysunku projektu planu zgodne są z o rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp. Ww. rozporządzenie nie dotyczy oznaczeń literowych używanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto „studium ...” nie jest aktem prawa miejscowego w którym ustala się przeznaczenie terenów.

Uwaga nr 29 dotycząca sprzeciwu dla poszerzenia ulicy Powstańców Śląskich kosztem działek o nr 100/1, 149/1, 150/1, 151/1, 152/1, 177/4 obr.75. Ponadto autorzy uwagi stwierdzają, iż projekt planu nie jest zgodny ze studium ponieważ nie przewiduje się w studium poszerzenia ww. ulicy Powstańców Śląskich.

Uwagi, nie uwzględniono. Wymienione w treści uwagi działki nr 100/1, 149/1, 150/1, 151/1, 152/1, 177/4 obr.75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzną (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”. W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, 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.

Uwaga nr 30 dotycząca przeznaczenia działki o nr ew. 34 obr.115 dla budownictwa pensjonatowego oraz mieszkalno – usługowego i usługowego na potrzeby usług turystycznych.

Uwagi, nie uwzględniono. Działka nr 34, obr.115 zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOw oraz w zasięgu strefy terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu ochrony, w których w planie na obszarze obejmującym m.in. wymienioną w treści uwagi działkę, wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
 - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,

- c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
- d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
- e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOW przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urzędzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urzędzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

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 przedpola 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

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. Ponadto część działki o nr 34 obr. 115 przeznaczono w projekcie planu dla lokalizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem 3.KDL, z uwagi na wynikającą z ustaleń studium konieczność wyposażenie obszarów strefy w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym uzupełnienia sieci ulicznej, głównie w zakresie ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów. Burmistrz decydując o wyznaczeniu w planie ww. drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne.

Uwaga nr 33 dotycząca przeznaczenia działki o nr ew. 96/2 obr.75 dla zabudowy usługowej. Autor uwagi informuje iż posiada decyzje WZ.

Uwagi, nie uwzględniono. Działka nr 96/2 obr. 75, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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).

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.

Uwaga nr 35 dotycząca braku zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium w części dotyczącej drogi oznaczonej symbolem 3.KDL, sprzeciwu dla poszerzenia ulicy Powstańców Śląskich oraz nie uwzględnienia w planie decyzji WZ, które wydano dla terenów położonych po południowej stronie ulicy Powstańców Śląskich. Autorzy uwagi informują iż otrzymali zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla przedsięwzięcia „Budowa obwodnicy Zakopanego - połączenie drogi powiatowej nr 1656 z droga wojewódzką nr 953 wraz z rozbudową estakad w ciągu drogi powiatowej”. Zdanie m autorów uwagi fakt ten świadczy o braku spójności zaproponowanych w projekcie planu rozwiązań komunikacyjnych z prowadzonym postępowaniem. Autorzy uwagi są właścicielami działek o nr 100/1/2, 149/1/2, 150/1/2, 151/1/2, 152/1/2, 99/2, 177/3 obr.75 oraz nr 34 obr.115, które w projekcie planu znajdują się w terenach rolnych oznaczonych symbolem RZ, terenach komunikacji – droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem 1.KDG oraz droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 3.KDL.

Uwaga w części dotyczącej działki o nr 177/3 obr.75 jest bezzasadna, ponieważ działka jest działką drogową istniejącej ulicy powiatowej Powstańców Śląskich.

Uwaga w części dotyczącej postępowania w sprawie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla przedsięwzięcia „Budowa obwodnicy Zakopanego - połączenie drogi powiatowej nr 1656 z droga

województwą nr 953 wraz z rozbudową estakad w ciągu drogi powiatowej jest bezzasadna, ponieważ dotyczy odrębnej procedury która nie ma związku z planem miejscowym.

Uwagi w części dotyczącej nie uwzględnienia w planie decyzji WZ, które wydano dla terenów położonych po południowej stronie ulicy Powstańców Śląskich nie uwzględniono. Wymienione przez autorów uwagi działki o nr 100/2, 149/2, 150/2, 151/2, 152/2, 99/2 obr. 75, działka nr 34, obr.115 oraz inne działki położone po południowej stronie ulicy powstańców Śląskich, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajdują się w strefie terenów otwartych, o wysokim reżimie ochrony – TOW, oraz w zasięgu strefy terenów otwartych TOs, o średnim poziomie reżimu ochrony, w których w planie na omawianym obszarze, wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem RZ.

W strefie TOs najistotniejsze dla ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów ustalenia studium dotyczą:

- Utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) dopuszczenie remontów i modernizacji, uzupełnianie wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z wykorzystaniem systemów miejskich i z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
 - b) osłanianie zabudowy, zwłaszcza dysharmonijnej w krajobrazie oraz położonej na obrzeżach polan, pasmami lub grupami zadrzewień i zakrzewień,
 - c) eliminowanie elementów agresywnych w krajobrazie, w drodze zmian kolorystyki obiektów, zwłaszcza dachów (zmiana koloru na ciemny) oraz przebudowywania obiektów,
 - d) odsłanianie wybranych obiektów, pozytywnie wyróżniających się w krajobrazie,
 - e) wykluczenia sytuowania nowej zabudowy, w tym również związanej z działalnością rolniczą,

Zgodnie z przyjętymi w studium podstawowymi kierunkami rozwoju Zakopanego w odniesieniu do terenów otwartych w pozatatrzańskiej części Zakopanego tj. strefy TOs i TOW przyjęto następujące kierunki użytkowania i zagospodarowania:

- a) pierwszeństwo ma działalność związana z ochroną środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- b) główną funkcją tych terenów jest turystyka, wypoczynek i sport,
- c) wyklucza się rozwijanie funkcji osadniczych,
- d) rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki rolniczej i leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

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 przedpola Tatrzańskiego Parku Narodowego oraz terenów podmokłych i lejąk 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, ostoi 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 wyjątkiem obiektów reprezentujących wartości kulturowe.
- 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)

W związku z powyższym stwierdza się, iż proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, a uwaga w części dotyczącej uwzględnienia w planie wydanych decyzji WZ 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. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie ma obowiązku zgodności wydawanych decyzji WZ z ustaleniami studium, natomiast organ który wydał ww. decyzję stwierdza jej wygaszenie jeżeli ustalenia uchwalonego planu miejscowego są inne niż w wydanej decyzji.

Wymienione w treści uwagi działki nr 100/1, 149/1, 150/1, 151/1, 152/1 obr. 75, znajdujące się w projekcie planu w terenach drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1.KDG, w obowiązującym „studium...” zlokalizowane są w terenach dróg głównych, obejmujących ciągi dróg krajowych nr 95 (obecnie nr 47) i 958 prowadzących ruch zewnętrzny (istniejące wraz z odcinkami projektowanymi). Zgodnie z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, na analizowanym obszarze zakłada się „modernizację i przebudowę trasy w ciągu drogi krajowej nr 95 i wojewódzkiej nr 958, sygnalizowaną jako zadanie rządowe, z wykorzystaniem istniejącego odcinka dwujezdniowej ulicy Powstańców Śląskich oraz budową nowych, dwóch odcinków drogi, z ominięciem centralnej i śródmiejskiej strefy miasta Zakopanego, w celu poprawy warunków ruchu zewnętrznego i wewnętrznego w mieście (z możliwym podziałem tej realizacji na dwa etapy: (pierwszy - wykonanie odcinka od ul. Kasprowicza do ul. Powstańców Śląskich i drugi - od ul. Powstańców Śląskich do ul. Skibówki)”.

W związku z powyższym proponowane w projekcie planu przeznaczenie terenów pod drogę publiczną klasy głównej, jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium oraz przepisami ustawy o drogach publicznych i rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Projekt planu uzyskał również pozytywne uzgodnienie zarządcy drogi powiatowej oraz Zarządu Województwa Małopolskiego. Postępowanie w sprawie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla przedsięwzięcia „Budowa obwodnicy Zakopanego - połączenie drogi powiatowej nr 1656 z drogą wojewódzką nr 953 wraz z rozbudową estakad w ciągu drogi powiatowej jest niezwiązane z procedurą planistyczną. Nie jest również możliwe na obecnym etapie uwzględnienie w planie przebiegu ww. obwodnicy, gdyż nie został wybrany żaden z proponowanych wariantów jej przebiegu, a Zarządca Drogi Wojewódzkiej w ciągu której ww. fragment drogi będzie realizowany na etapie uzgadniania projektu planu poinformował, iż nie przewiduje w najbliższym czasie realizacji ww. drogi i nie jest możliwe określenie jej ostatecznego przebiegu w ustaleniach planu (pismo Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 11. maja 2010 roku oraz postanowienie Zarządu Województwa Małopolskiego z dnia 11.05.2010r).

Lokalizacja natomiast kwestionowanej w treści uwagi drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL przebiegającej częściowo po działce nr 34, obr.115 wynika z ustaleń studium i konieczności wyposażenia obszarów stref osadniczych w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym uzupełnienia sieci ulicznej, głównie w zakresie ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów. Drogę 3.KDL wyznaczono dla polepszenia obsługi komunikacyjnej obszarów objętych opracowaniem planu oraz obsługi komunikacyjnej miasta. Obecnie jedyną drogą stanowiącą połączenie ulicy Powstańców Śląskich z ulicą Kościeliską i Skibówki jest ulica Droga do Rojów – Sobczakówka. Kwestionowana w treści uwagi droga, na fragmencie pomiędzy ulicą Skibówki i terenem usług oznaczonym symbolem 4.U przebiega po istniejącej trasie, a jej przedłużenie do ulicy Powstańców Śląskich zgodne jest z ustaleniami

obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zakopane. Burmistrz natomiast decydując o wyznaczeniu w planie ww. drogi publicznej, realizuje wynikające z ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty do których należą m. in. drogi gminne

Realizacja obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej zgodnie z otrzymanymi przez Burmistrza Miasta pismami Zarządu Województwa Małopolskiego oraz Marszałka Województwa Małopolskiego nastąpi w bliżej nie określonym horyzoncie czasowym i po trasie której również nie można na obecnym etapie wyznaczyć. Zważyć należy również, iż obwodnica miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nie będzie mogła zgodnie z obowiązującymi przepisami obsługiwać sąsiadujących z nią terenów osiedleńczych, gdyż indywidualne zjazdy z drogi klasy G nie są możliwe. Realizacja w przyszłości ww. fragmentu drogi w ciągu drogi wojewódzkiej również znacznie ograniczy możliwość realizacji nowych skrzyżowań. Dlatego tak istotnym dla obsługi komunikacyjnej omawianego obszaru jest na obecnym etapie wyznaczenie w planie kwestionowanej drogi lokalnej, która w przyszłości, po zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obsłużyć może nowe tereny osiedleńcze zlokalizowane po południowej stronie ulicy Powstańców Śląskich.

Przewodniczący Rady
Jerzy Zacharko