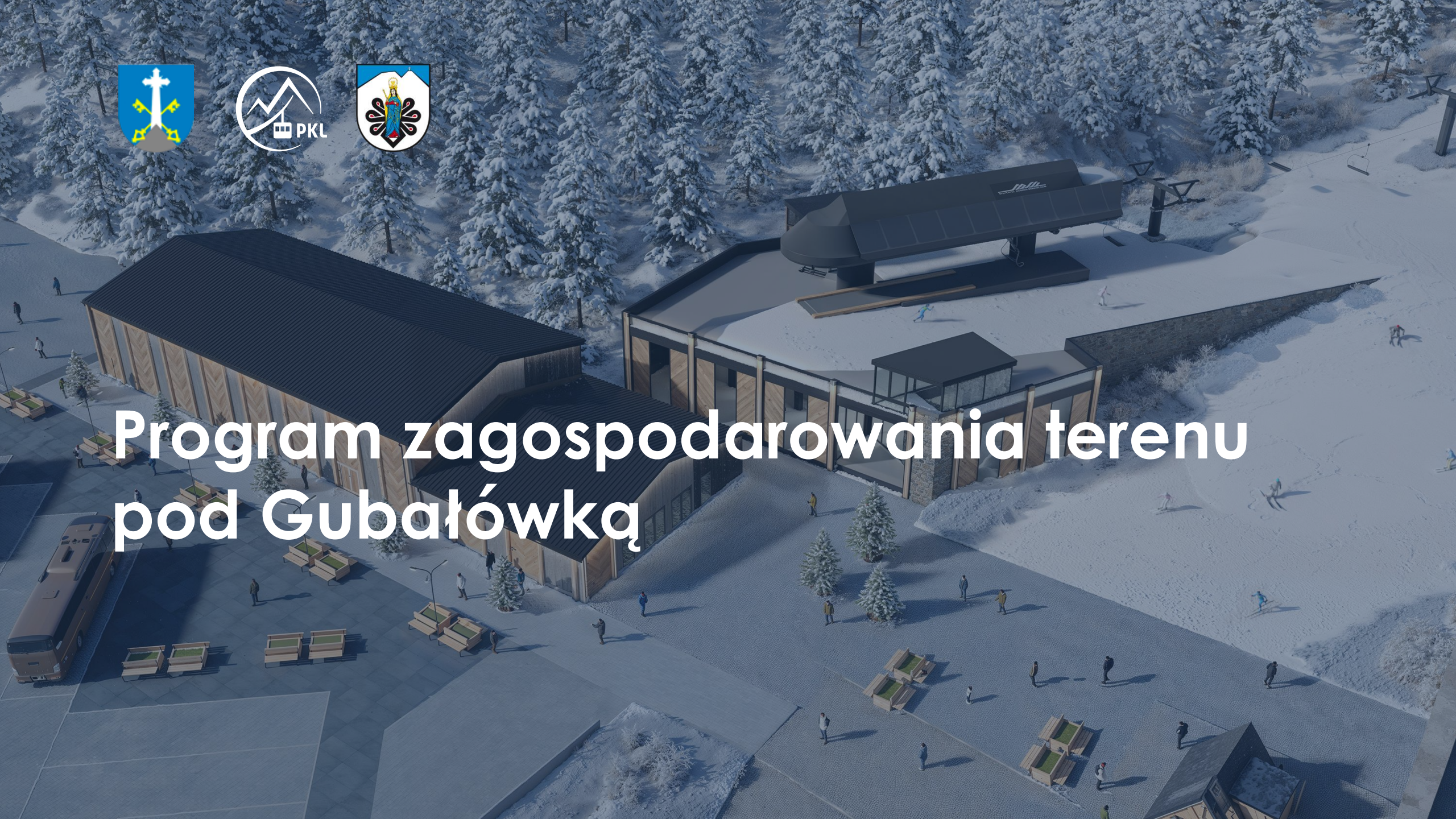




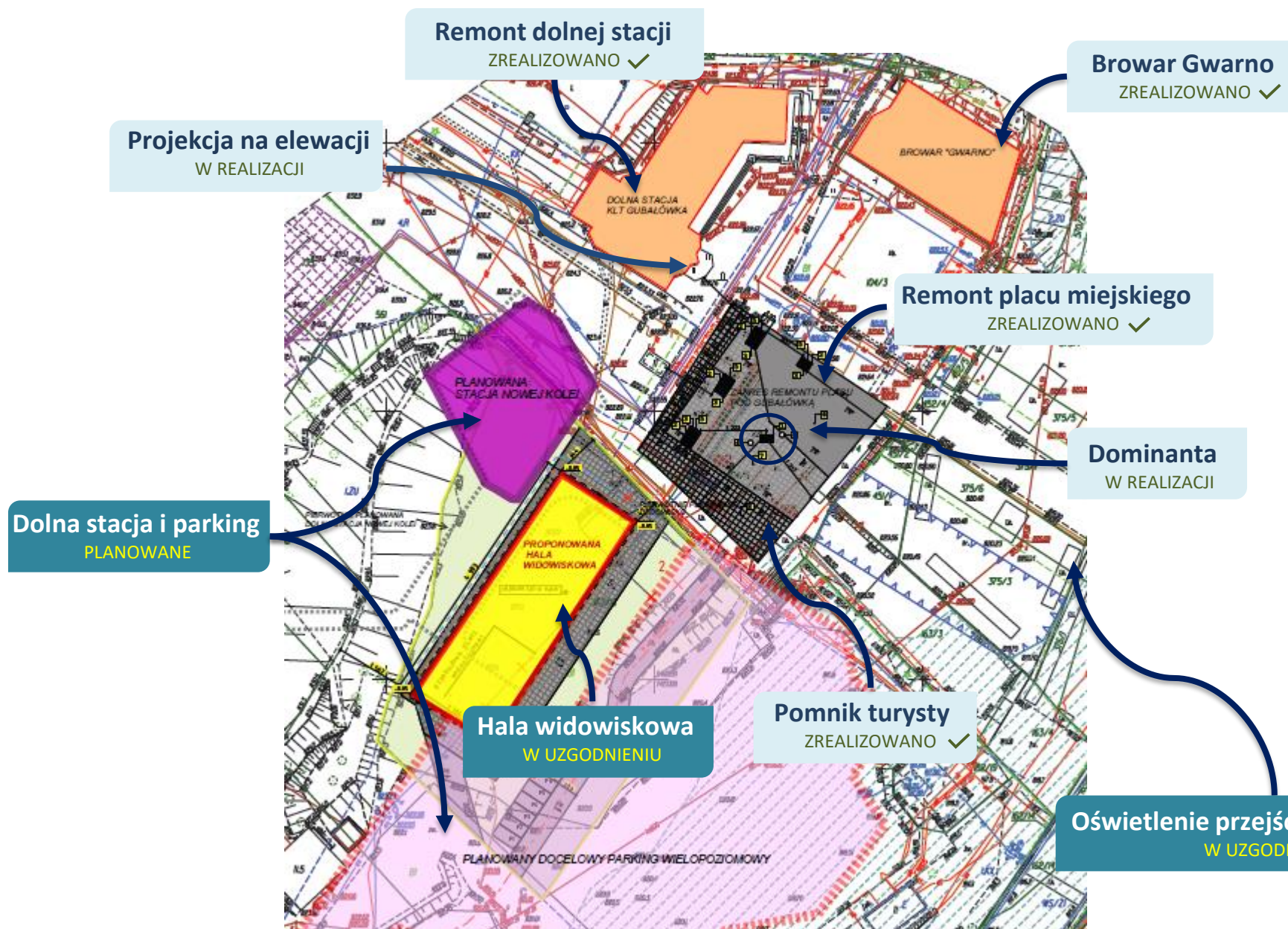
Program zagospodarowania terenu pod Gubałówką



Potrzeby dla terenu przy dolnej stacji KL Gubałówka

- Atrakcyjne miejsce dla Turystów i Mieszkańców, zagospodarowanie zgodne z ich oczekiwaniami
- Wysokiej jakości, spójny wizualnie urbanistyczny ład
- Połączenie/przedłużenie Krupówek
- Nowe atrakcje, miejsce na pokazy, eventy
- Infrastruktura towarzysząca

1. Przedstawienie planu zagospodarowania terenu pod Gubałówką



Założenia programowe:

- Uatrakcyjnienie terenu przy dolnej stacji kolei na Gubałówkę
- Stworzenie przyjaznej przestrzeni spędzania wolnego czasu, zarówno dla turystów, jak i mieszkańców
- Wykreowanie przestrzeni do organizacji wydarzeń kulturalnych i promocyjnych
- Wspólne działania razem z lokalnym samorządem, wzmacniające dobry wizerunek miasta Zakopane
- Stworzenie nowych, jakościowych atrakcji „must see” na mapie miasta



Budowa restauracji i browaru Gwarno

W ramach inwestycji uporządkowany został teren przy potoku Cicha, na którym w przeszłości funkcjonowała karczma Miś pod Gubałówką.

Restauracja i browar zaprojektowane zostały w nawiązaniu do architektury górskiej, inspirowane naturalnymi materiałami oraz wyposażone w charakterystyczne elementy regionalne.

Obiekt jest w stanie pomieścić ponad 200 gości na dwóch kondygnacjach oraz na terenie ogródka w sezonie letnim.

Dodatkową atrakcją, umilającą pobyt jest możliwość zwiedzania browaru, podczas którego uczestnicy mogą odkryć piwowskie tajniki powstawania tego trunku.

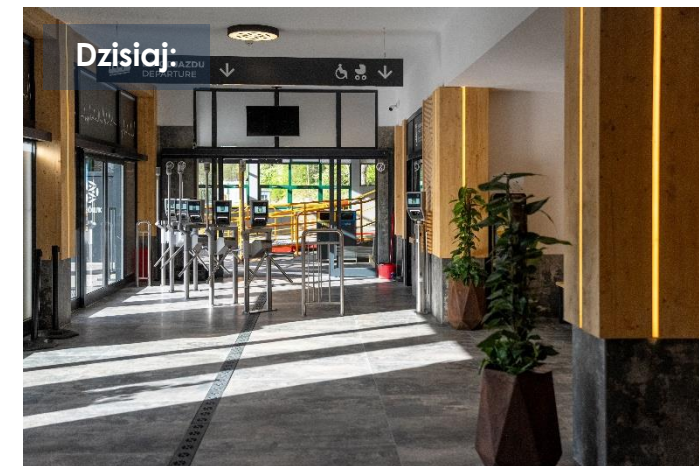
Gwarno to nie tylko restauracja czy browar, ale też miejsce gwarantujące dobrą zabawę. To tutaj odbywają się Góralskie Śpasy czy wspólne kibicowanie podczas meczy.

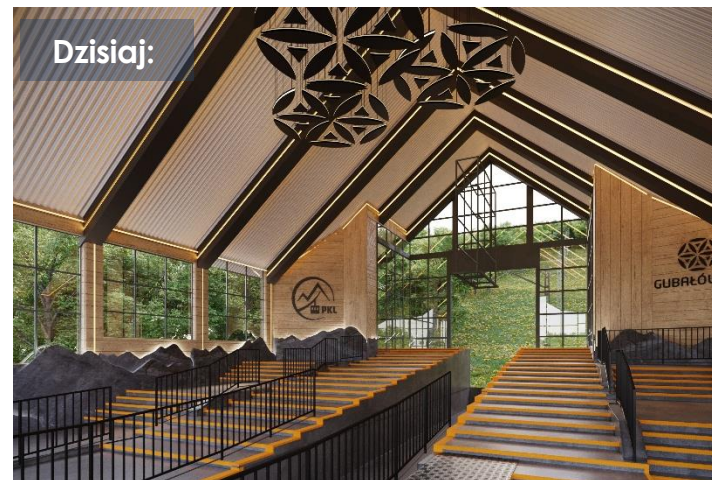
Remont elewacji budynku oraz wnętrza dolnej stacji kolei na Gubałówkę

W ramach inwestycji odnowiona została elewacja dolnej stacji, swoją stylistyką nawiązując do powstałego rok wcześniej budynku Gwarno.

Dodatkowo, przeprowadzony został również remont wnętrza budynku, kas biletowych oraz poczekalni.

W efekcie turyści czekający na odjazd kolejki, już po przekroczeniu wejścia, mogą zauważyć góralskie akcenty i poczuć panującą tutaj, ciepłą atmosferę.





Remont peronu dolnej stacji kolei na Gubałówkę wraz z rewitalizacją placu miejskiego

W październiku 2024 r. rozpoczął się remont peronu, obejmujący nie tylko zmiany wizualne, lecz także udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich. Dzięki temu obiekt stał się nie tylko piękniejszy, ale również jeszcze bardziej dostępny dla wszystkich zainteresowanych.

W ramach rewitalizacji placu miejskiego wymieniona została nawierzchnia oraz odnowione budki handlowe. Dodatkowo, teren placu wzbogacają nowe lampy, jak i elementy małej architektury takie, jak ławki czy kwietniki. Wykonane zostały również fundamenty pod planowane dominanty.

Umieszczenie dominanty na placu miejskim oraz projekcja na elewacji budynku dolnej stacji

Projekt zakłada umiejscowienie w centralnym miejscu placu darmowej instalacji, o tematyce kojarzącej się z regionem Podhala. Docelowo stanie się ona ikoną miasta Zakopane, tak jak Smok Wawelski w Krakowie czy Trykające Koziołki w Poznaniu, przyciągając tym samym w okolice Gubałówki kolejnych turystów.

Projekcja ma stanowić uzupełnienie dla zagospodarowanego terenu. Na elewacji budynku dolnej stacji w określonych godzinach wyświetlana będzie opowieść, przenosząca odwiedzających do zupełnie innego świata. Inspirowane dziełami wybitnej Zofii Stryjeńskiej, oczom widzowni ukazywać będą się malowane na szkle obrazki tworzące historię górskiego wesela czy turystyki górskiej. Całość nawiązywać będzie do regionalnych zwyczajów i tradycji.

Dzisiaj:



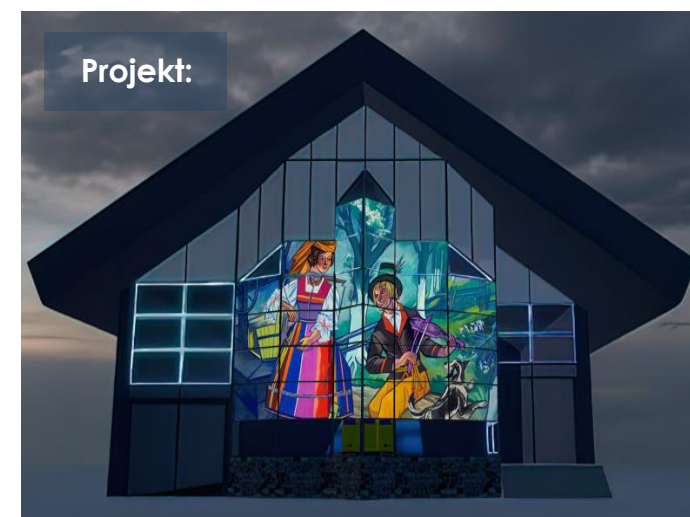
Projekt:



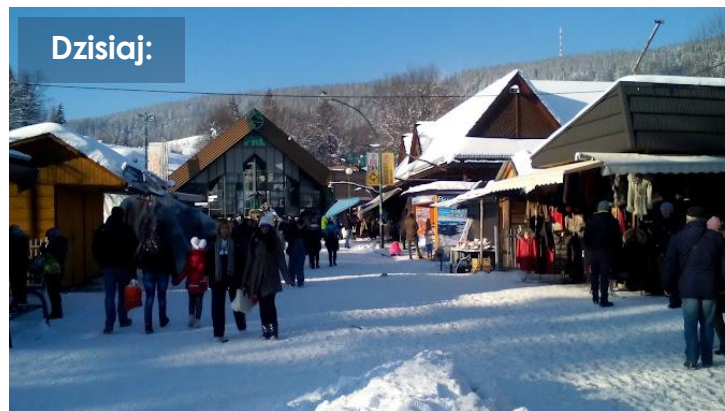
Kiedyś:



Projekt:



Oświetlenie drogi od Krupówek oraz zagospodarowanie targu regionalnego

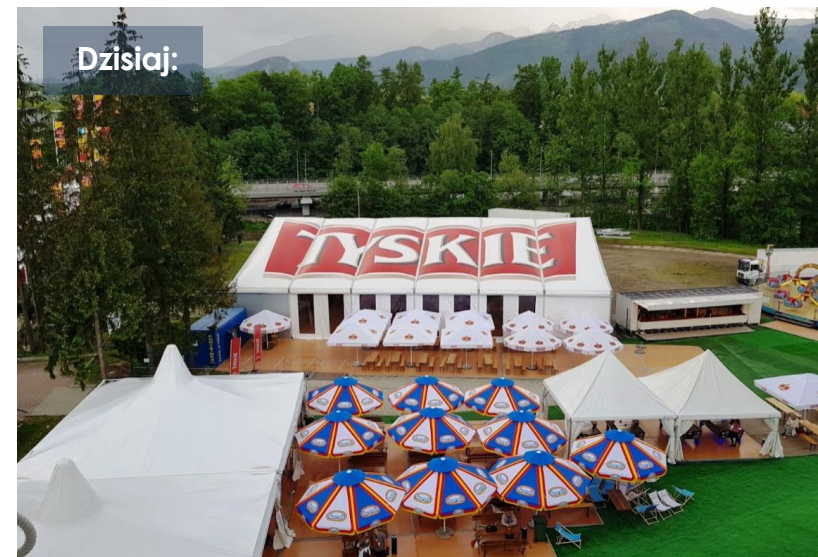


Zagospodarowanie działki TARPiK

Dzisiaj:



Dzisiaj:



Projekt:



Projekt:



2. Zagospodarowanie działki TARPik

Zagospodarowanie działki TARPiK

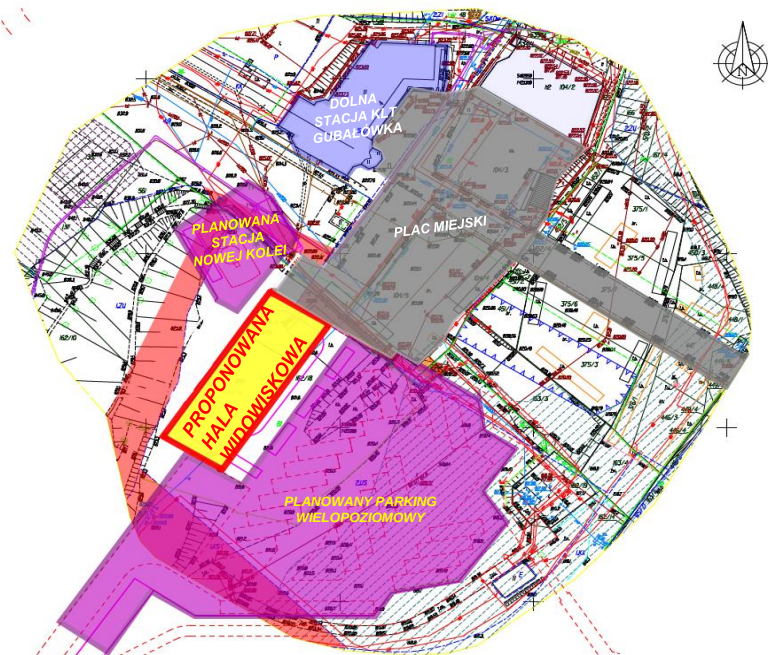
Docelowe zagospodarowanie terenu TARPiK

Realizacja docelowa:

- o Parking wielopoziomowy
- o Dolna stacja kolei krzesełkowej

Start na dziś:

- o Hala widowiskowa z edukacyjną atrakcją immersyjną



Realizacja docelowa, możliwa po zmianie MPZP:

Parking wielopoziomowy oraz stacja nowej kolei, wraz z wybudowaną wcześniej, niekolidującą z inwestycją, halą widowiskową

Stacja dolna nowej kolei krzesełkowej na Gubałówkę:

- o Wyprężana kolej 4 osobowa o przepustowości min 1500 os/h
- o Wypożyczalnia narciarska z centrum testowym na minimum 500 kompletów
- o Szkoła narciarska
- o Sklep z akcesoriami i pamiątkami
- o Przechowalnia bagażu

Parking

- o Dwupoziomowy parking dla samochodów osobowych i autokarów, poziomu 0 i -1
- o 200 miejsc dla samochodów i 25 dla autokarów
- o Przystanek komunikacji miejskiej
- o Przestrzeń z zapleczem dla camperów
- o Miejsca dla osób niepełnosprawnych
- o Komunikacja ze szpitalem





Realizacja możliwa w dniu dzisiejszym:

Hala widowiskowa z atrakcją immersyjną

- brak kolizji lokalizacji hali widowiskowej z przyszłymi planowanymi inwestycjami (stacja kolei oraz parking wielopoziomowy);
- obiekt wpisujący się w teren i charakter miejsca;
- inwestycja zgodna z obowiązującym MPZP



Hala widowiskowa pod Gubałówką:

Koncepcja uzgodniona z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Zakopanem



3. Koncepcja atrakcji immersyjnej – ocena pomysłu przez turystów

Atrakcja immersyjna Legendy Podhalańskie to:

- o odpowiedź na najnowsze, światowe trendy
- o atrakcja pod dachem - doskonała alternatywa na deszcz czy niepogodę
- o ciekawa tematyka, związana z regionem Podhala
- o połączenie technologii z fizycznymi doznaniem
- o koncepcja potwierdzona badaniami marketingowymi

Jako koncept biznesowy to... **„strzał w dziesiątkę”** bardzo pozytywnie oceniany w każdym aspekcie przez zdecydowaną **większość badanych.**

800

osób biorących udział w ankiecie

8,9

ocena atrakcyjności konceptu

88%

top 2 box skorzysta i zdecydowanie skorzysta z atrakcji

Zagospodarowanie działki TARPiK



POLSKIE
KOLEJE
LINOWE

Jaskinia

Fizyczna jaskinia, pośrodku której w mniejszych komnatach ukryty jest skarb

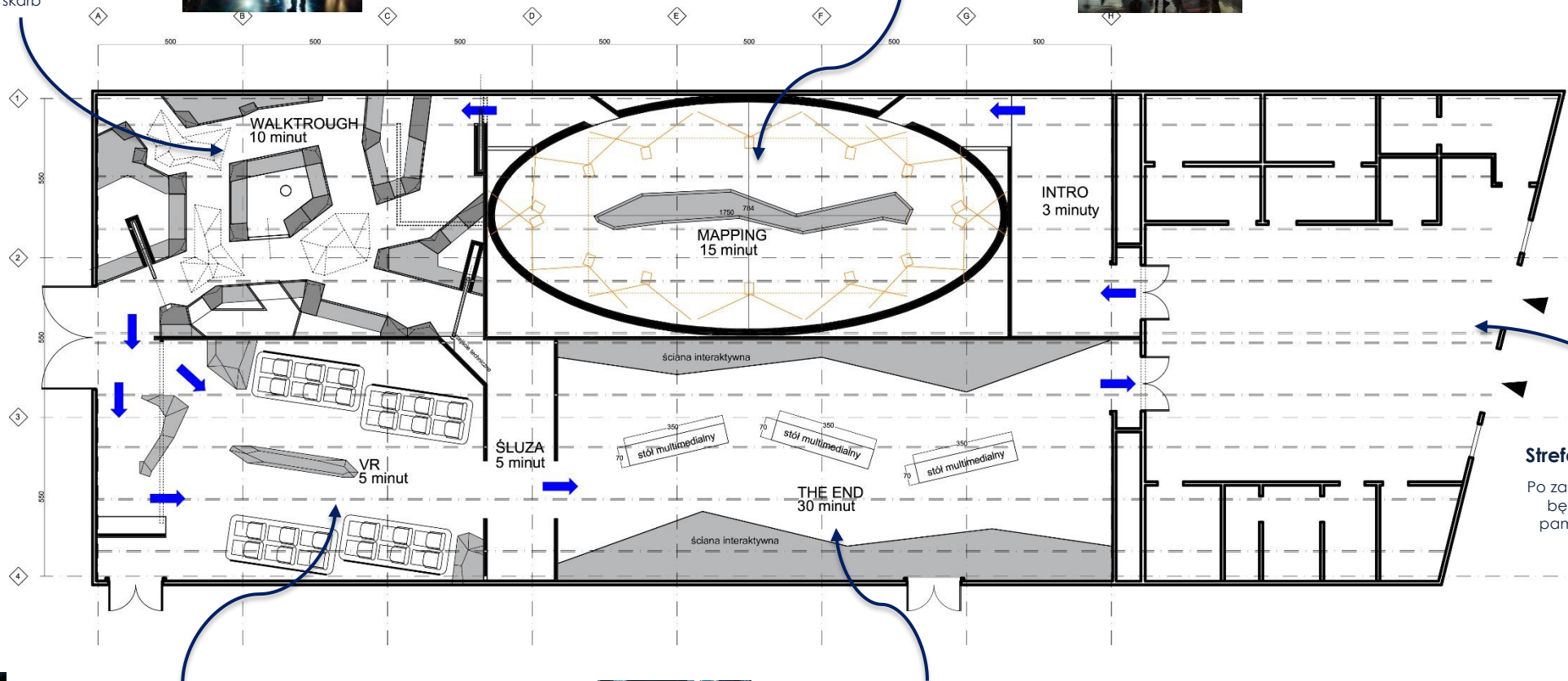


Sala immersyjna

Sala o kształcie cylindra, w której podczas wielkoformatowej projekcji 360 (ściany i podłoga) przedstawiona zostanie legenda o Rycerzach Giewontu



Założenia tematyzacji atrakcji



Strefa wejścia, sklepik, toalety

Po zakończeniu zwiedzania uczestnicy będą mieli możliwość zakupu pamiątek związanych z poznanymi tatrzańskimi legendami

Legenda o Morskim Oku

Efekty wodnych odbić i światła kaustyków ze stanowiskami VR w łódkach



Rozprężenie, kultura ludowa i górska magia

Uzupełnienie części edukacyjnej, rozprężenie, photopointy



Link do pełnej koncepcji: https://miro.com/app/board/uXjVK3Y2CxQ=

Hasło: pkltatry2024

4. Korzyści dla Powiatu Tatrzańskiego

Korzyści dla Powiatu Tatrzańskiego z realizacji projektu:

- Rozwój oferty turystycznej Powiatu - nowa, wysokiej jakości atrakcja walorami edukacyjnymi, promująca lokalne legendy i folklor
- Oczyszczenie terenu z namiotów i niespójnych instalacji, budowa obiektu pasującego do odnowionego otoczenia – kontynuacja zmiany zagospodarowania przestrzeni pod Gubałówką
- Zmniejszenie hałasu na zewnątrz i zanieczyszczenia światłem, poprzez instalacje atrakcji wewnątrz hali
- Utworzenie nowych miejsc pracy do obsługi atrakcji
- Zaangażowanie lokalnych artystów, znawców legend i zwyczajów góralskich do realizacji projektu
- Brak kolizji z potencjalnym docelowym zagospodarowaniem terenu (parking i reaktywacja narciarstwa) po uchwaleniu nowego MPZI
- Wzrost przychodów z wynajmowanego terenu
- Dalsza współpraca z wiarygodnym partnerem



5. Niezbędne zapisy do zmiany umowy dzierżawy terenu

Niezbędne zapisy do zmiany umowy dzierżawy terenu:

- Preambuła z zamiarem inwestycyjnym wprowadzająca zmiany w tekście jednolitym umowy tak, by umożliwić w przyszłości wprowadzenie aneksu dla określenia warunków realizacji kolejnych inwestycji
- Możliwość budowy hali widowiskowej i dysponowania nieruchomością na ten cel
- Zapewnienie amortyzacji inwestycji przez okres trwania umowy
- Możliwość zwrotu nakładów inwestycyjnych w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy w wysokości wartości niezamortyzowanej części środków trwałych na dzień wypowiedzenia
- Zgoda na podnajem obiektu spółkom Grupy PKL
- Podział rozliczenia zysku oraz wypowiedzenia umowy dotyczący terenu „Inwestycji” oraz „Obiektu”
- Poprawki redaktorskie pierwotnej umowy (odwołania do złych paragrafów)

Niezbędne zapisy do zmiany umowy dzierżawy terenu: porównanie zmian

Zagadnienie	Propozycja starostwa	Wersja PKL	Prawo przedterminowego wypowiedzenia umowy	
Wprowadzenie definicji Obiektu i zgody Wydzierżawiającego na jego budowę	Starostwo nie ma uwag, prosi natomiast o doprecyzowanie, że Obiekt nie będzie naruszać MPZP ani budowy parkingu wielopoziomowego.	Ok, zgadzamy się na doprecyzowanie	Brak zgody na usunięcie prawa Wydzierżawiającego do wypowiedzenia PKL umowy, gdy po upływie 30 miesięcy od daty wejścia w życie zmiany MPZP umożliwiającej budowę parkingu wielopoziomowego nie dojdzie do porozumienia pomiędzy PKL i Powiatem co do jego budowy.	Przywracamy prawo wypowiedzenia zgodnie z propozycją Starostwa, ale prosimy o uwzględnienie faktu, że w sytuacji przystąpienia do realizacji Obiektu PKL powinien zachować prawo do jego eksploatacji. Z uwagi na to, że rozdzielamy mechanizm wyliczenia wysokości czynszu i mamy odrębnie uregulowaną sytuację Obiektu, możemy zachować prawo do dzierżawienia terenu potrzebnego do eksploatacji Obiektu nawet w sytuacji wypowiedzenia przez Powiat/TARPIK umowy w pozostałym zakresie.
Rozliczenie nakładów	Doprecyzowanie zapisu i zgoda na zwrot nakładów przez 1,5 roku.	Zgoda na doprecyzowanie i zwrot nakładów w długim czasie. Konieczność zgody na możliwość pozostawienia nakładów ze zwrotem lub ich demontaż i zabranie		
	W przypadku, gdy Umowa zakończy się (będzie wypowiedziana, wygaśnie, zostanie stwierdzona jej nieważność itp.) przed upływem 30-letniego okresie z winy Dzierżawcy Wydzierżawiający zatrzymuje nakłady i ulepszenia dokonane przez PKL bez konieczności zapłaty ich wartości na rzecz PKL	Nie wyrażamy zgody na pozostawienie hali widowiskowej na nieruchomości bez wynagrodzenia. Przewidywana kwota nakładów na uruchomienie atrakcji to ok. 14 mln zł, pozostawienie takich nakładów byłoby ze strony PKL skrajną niegospodarnością i narażałoby Zarząd PKL na odpowiedzialność	Brak zgody na usunięcie prawo Powiatu do wypowiedzenia nam umowy w przypadku, gdy po upływie 10 lat od zawarcia umowy dzierżawy (czyli do 28.12.2033) nie dojdzie do uchwalenia zmiany MPZP umożliwiającej budowę parkingu wielopoziomowego	Niestety jak widzimy mimo upływu lat nie udało się wprowadzić zmian do MPZP. Nie możemy sobie pozwolić na utratę tytułu prawnego do gruntu w przypadku, w którym nie dojdzie do uchwalenia zmian MPZP, które przecież są niezależne od nas. Skoro wspólnie ustalamy, że dla regionu budowa hali widowiskowej wraz z atrakcjami immersyjnymi może być atrakcyjna, to powinniśmy mieć zapewnione prawo do eksploatacji tego Obiektu. Ze strony PKL warunkiem przystąpienia do realizacji hali jest zablokowanie możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy w przypadku nieuchwalenia zmian do MPZP umożliwiających budowę parkingu wielopoziomowego.
	W żadnym przypadku Wydzierżawiającemu nie przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego. Po zakończeniu obowiązywania Umowy wszelkie nakłady na Nieruchomości trwale związane z Nieruchomością pozostaną na nieruchomości	W żadnym przypadku Wydzierżawiającemu nie przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego. Nie wyrażamy zgody na pozostawienie hali widowiskowej na nieruchomości bez wynagrodzenia w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy.		

Zakładany harmonogram realizacji inwestycji:

- **Podpisanie nowej umowy dzierżawy: do 30.04.2025 r.**
- **Uzyskanie pozwolenia na budowę i opracowanie projektów wykonawczych: do 30.11.2025 r.**
- **Rozpoczęcie prac budowlanych (w zależności od warunków atmosferycznych): koniec zimy/początek wiosny 2026 r.**
- **Planowane otwarcie multimedialnej atrakcji edukacyjnej pod Gubałówką: lato 2027 r.**

Wzrost przychodów z tytułu dzierżawy terenu:

- Rozliczenia zgodnie z umową, z dodatkowym udziałem w zysku z tytułu prowadzonej działalności w hali widowiskowej.
- W latach 2027-2035 prognozowane przychody dla Powiatu przedstawia wykres:





Razem zmieniamy Zakopane

