

Gmina Kościelisko

ul. Nędzy Kubińca 101
34-511 Kościelisko

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W odpowiedzi na wniosek z dnia 20.05.2026 r. **zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościelisko, w gminie Kościelisko - MPZP KOŚCIELISKO – OBSZAR K1** zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/156/25 Rady Gminy Kościelisko z dnia 22 grudnia 2025 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 21 grudnia 2025 r. poz. 8393 oraz z dnia 27 stycznia 2026 r. poz. 448) na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. Urz. z 2026 r. poz. 538) stwierdzam, że:

- działka ewid. nr **1445/1** położona w Kościelisku znajduje się w terenie oznaczonym symbolami:
 - **6.Up** – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne),
 - nieznacznice **1.KDZ** – tereny komunikacji publicznej (przeznaczenie podstawowe terenu: teren publicznej komunikacji drogowej; drogi publiczne klasy Z – zbiorcze),
 - ponadto od strony północnej działka przylega do **140.KDW** – tereny komunikacji wewnętrznej (przeznaczenie podstawowe terenu: drogi wewnętrzne),
- działka ewid. nr **1446/2** położona w Kościelisku znajduje się w terenie oznaczonym symbolem:
 - **5.KS** – tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej (przeznaczenie podstawowe terenu: teren obiektów obsługi komunikacji samochodowej).

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ilekcć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000, o którym mowa w § 1 ust.2 pkt 1;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z legendą rysunku planu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu, przy czym na działkach przeznaczonych do zabudowy powierzchnia użytkowa budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego nie może być mniejsza niż 55% powierzchni użytkowej wszystkich budynków.
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego na określonym terenie, przy czym na działkach przeznaczonych pod zabudowę:

- a) powierzchnia gruntu utwardzonego związanego z uzupełniającym sposobem zagospodarowania nie może przekraczać 45% powierzchni dopuszczonych planem wszystkich gruntów utwardzonych na działce budowlanej;
- b) powierzchnia użytkowa budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, nie może przekraczać 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków, z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może stanowić samodzielnej funkcji na działce oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji zagospodarowania związanego z przeznaczeniem podstawowym (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych);
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) kubaturze nadziemnej części budynku – należy przez to rozumieć kubaturę brutto budynku pomniejszoną o kubaturę jego części zagłębionej w terenie;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać: zewnętrzne ściany oraz słupy nadziemnych i podziemnych części projektowanych budynków i wiat, przy czym okapy dachów, szachty okienne, balkony, tarasy ziemne, schody zewnętrzne oraz zjazdy do garażu mogą przekraczać wyznaczoną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5m;
- 9) budynkach usługowo-mieszkalnych – należy przez to rozumieć budynki o funkcji usługowej i mieszkalnej, w których większą część powierzchni użytkowej stanowi funkcja usługowa;
- 10) budynkach mieszkalno-usługowych – należy przez to rozumieć budynki o funkcji mieszkalnej i usługowej, w których większą część powierzchni użytkowej stanowi funkcja mieszkalna;
- 11) budynkach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej, za wyjątkiem budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej przeznaczonych do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych;
- 12) innych obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe, wiaty gospodarcze, wiaty rekreacyjne oraz wiaty magazynowe związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 13) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 8°;
- 14) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć: związane z obiektem budowlanym urządzenia budowlane, śmietniki, a także: windy terenowe, obiekty mostowe, mury oporowe;
- 15) kondygnacji nad terenem – należy przez to rozumieć kondygnację, której wszystkie ściany znajdują się ponad terenem przy budynku;
- 16) towarzyszącej infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą, zjazdy, stanowiska postojowe oraz zieleń przydrożną;
- 17) modernizacji – należy przez to rozumieć remont oraz termomodernizację budynku;
- 18) powierzchni naturalnej – należy przez to rozumieć nieprzekształcony grunt biologicznie czynny na działce budowlanej;
- 19) parkingach komercyjnych – należy przez to rozumieć parkingi wykorzystywane w formie działalności gospodarczej mającej na celu uzyskanie zysków finansowych;
- 20) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 21) szerokości traktu projektowanych budynków – należy przez to rozumieć rozpiętość głównego dachu pomniejszoną o wysięg okapów;
- 22) usługach publicznych – należy przez to rozumieć niekomercyjne usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie obsługi administracyjnej, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej i społecznej, ratownictwa górskiego, ochrony mienia i bezpieczeństwa mieszkańców, a także usługi sakralne oraz związane z innymi celami publicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 23) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć działalność usługową mającą na celu uzyskanie zysków finansowych; usługach turystyki i wypoczynku - należy przez to rozumieć działalność usługową z zakresu usług hotelarskich, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1944), z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń planu;

- 24) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 25) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 26) wysokości głównego okapu dachu projektowanego budynku – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną wysokości odstokowej i przystokowej mierzonej od poziomu terenu do krawędzi głównego okapu dachu, z pominięciem obniżień terenu wynikających z realizacji zjazdów oraz zejść do garaży, zejść do pomieszczeń gospodarczych i pomieszczeń technicznych w budynku;
- 27) wysokości projektowanej zabudowy (w odniesieniu do budynku oraz innego obiektu pomocniczego) – należy przez to rozumieć średnią arytmetyczną wysokości odstokowej i przystokowej mierzonej od poziomu terenu do: głównej kalenicy dachu lub do górnej warstwy stropodachu, z pominięciem - w przypadku projektowanego budynku, obniżień terenu wynikających z realizacji zjazdów oraz zejść do garaży, zejść do pomieszczeń gospodarczych i pomieszczeń technicznych w budynku.

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków wybudowanych zgodnie z przepisami prawa lub zalegalizowanych na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z możliwością ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, a także rozbiórki i odbudowy, zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem poniższych ustaleń:
 - a) w odniesieniu do istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg, niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się wyłącznie ich modernizację, przebudowę, nadbudowę, oraz zmianę sposobu użytkowania, a także odbudowę z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych z zakresu minimalnych odległości zabudowy od dróg publicznych,
 - b) w odniesieniu do istniejących budynków o kubaturze przekraczającej wartości określone w ustaleniach szczegółowych, bez konieczności dostosowania kubatury budynku do ustaleń planu dopuszcza się wyłącznie ich: modernizację, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, a także rozbudowę nie powodującą zwiększenia kubatury budynku oraz rozbudowę budynku z jednoczesną rozbiórką innej części budynku, pod warunkiem, że nie spowoduje ona powiększenia istniejącej kubatury,
 - c) w odniesieniu do budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych, na których wskaźnik intensywności istniejącej zabudowy przekracza maksymalną dopuszczalną wartość wskaźnika określoną w ustaleniach szczegółowych, bez konieczności dostosowania intensywności zabudowy do ustaleń planu, dopuszcza się wyłącznie: modernizację przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków, a także ich rozbudowę nie powodującą powiększenia powierzchni całkowitej budynku oraz rozbudowę budynku z jednoczesną rozbiórką innej części budynku, pod warunkiem, że nie spowoduje ona powiększenia powierzchni całkowitej budynku;
- 3) w przypadku istniejących budynków położonych poza wyznaczonymi w planie terenami przeznaczonymi pod zabudowę, nie stanowiących samowoli budowlanych lub zalegalizowanych na podstawie obowiązujących przepisów prawa, dopuszcza się wyłącznie ich modernizację i przebudowę z zakazem zmiany sposobu użytkowania;
- 4) w przypadku istniejących budynków o funkcji niezgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, położonych w obrębie wyznaczonych w planie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się wyłącznie ich modernizację oraz przebudowę z zakazem zmiany sposobu użytkowania na cele inne niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 5) w przypadku lokalizacji na jednej działce budowlanej budynków o różnych funkcjach w zakresie funkcji mieszkalnej lub usługowej, ustalenia dotyczące wskaźnika powierzchni zabudowy należy przyjmować w zależności od przeważającej powierzchni użytkowej danej funkcji w budynkach istniejących i projektowanych na działce;
- 6) w odniesieniu do urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł w ramach infrastruktury towarzyszącej, o której mowa w § 4 pkt 14, obowiązują następujące ograniczenia:

- a) w odniesieniu do urządzeń wykorzystujących energię wiatru, maksymalna moc urządzeń nie może przekraczać 3 kW,
 - b) w przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych wolnostojących: powierzchnia gruntu związanego z ich lokalizacją nie może przekraczać 50 m², wysokość konstrukcji nie może przekraczać 4,5 m, maksymalna moc urządzeń nie może przekraczać 500 kW, przy czym ustala się zakaz lokalizacji instalacji w terenach oznaczonych symbolem: UTR, R, R/ZL, ZL, R/ZN, ZN, ZD, ZU;
- 7) zasady podziału na działki budowlane, określone w ustaleniach szczegółowych dla wybranych terenów, nie dotyczą:
- a) podziału nieruchomości wynikającego z określonego na rysunku planu przebiegu linii rozgraniczających terenów,
 - b) wydzielenia działki w celu powiększenia powierzchni sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem, że powierzchnia działki, z której wydzielana jest część przeznaczona na powiększenie powierzchni działki sąsiedniej, zachowa minimalną, ustaloną w planie zagospodarowania przestrzennego powierzchnię lub działka zostanie w całości przeznaczona na powiększenie powierzchni działek sąsiednich,
 - c) wydzielenia działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi wewnętrzne.
- 8) na obszarze planu obowiązuje uchwała Nr VI/50/19 Rady Gminy Kościelisko z dnia 23 maja 2019 roku w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Gminy Kościelisko (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 4 czerwca 2019 roku poz. 4282) zmieniona uchwałą Nr XLVII/356/23 Rady Gminy Kościelisko z dnia 15 maja 2023 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 19 maja 2023 r. poz. 3681).

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska oraz przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego,
 - b) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) oznaczone symbolem MU i UM – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych, a w przypadku lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w strefie uciążliwości akustycznego oddziaływania drogi wojewódzkiej, lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi dopuszcza się pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych w budynkach lub odpowiedniego sposobu zagospodarowania działki budowlanej, umożliwiających zachowanie wymaganych poziomów hałasu;
- 3) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm oraz wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) ustala się obowiązek zachowania ciągłości przebiegu i drożności cieków naturalnych, w tym okresowych oraz nieujawnionych na rysunku planu, a także zachowanie obniżen terenu w celu umożliwienia naturalnego, powierzchniowego spływu wód;
- 5) ustala się zakaz zasypywania cieków naturalnych oraz nadsypywania ich brzegów w celu powiększenia powierzchni działek;
- 6) ustala się zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, przy realizacji budynków i związanych z nimi urządzeń budowlanych, a także dróg wewnętrznych i dojazdów do działek, dopuszcza się zmiany naturalnego ukształtowania terenu poza obrysem budynku maksymalnie do 2,0 m w stosunku do jego naturalnego poziomu;
- 8) ustala się zakaz obsypywania projektowanych budynków o kubaturze nadziemnej powyżej 1200m³, powodującego zmianę zaklasyfikowania kondygnacji nadziemnej na podziemną, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 9) przy niwelacji terenu związanej z realizacją budynków, kąt nachylenia projektowanych skarp nie może przekraczać 35°, przy czym obowiązuje zachowanie pasa płaskiego terenu wokół budynku o szerokości minimum 1m, z zastrzeżeniem pkt 10;

- 10) ustalenia o których mowa w pkt 8 i 9, nie dotyczą inwestycji celu publicznego;
- 11) w ramach powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, ustala się obowiązek wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów lub zachowania min. 75% obszaru zajętego przez powierzchnię biologicznie czynną jako powierzchni naturalnej, przy czym w przypadku wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej i średniej, ustala się obowiązek stosowania gatunków rodzimych;
- 12) w przypadku uzupełniania zieleni na gruntach stanowiących obudowę biologiczną cieków, ustala się obowiązek wprowadzania nasadzeń zieleni zgodnych z charakterem siedliska;
- 13) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
- 14) na obszarze planu występują pomniki przyrody objęte ochroną prawną:
 - a) świerk - ul. Zubka 38,
 - b) buk - na skarpie potoku Karpielówki, Dec. Woj. Nowosądeckiego nr ROL-OP-8311/169/74
 - c) dąb - Gronik, Dec. Woj. Nowosądq. nr ROL-OP-7140/5/83 z dnia 09.09.1983 r.,
 - d) 3 brzozy - Gronik, Dec. Woj. Nowosądq. nr ROL-OP-7140/4/83 z dnia 09.09.1983 r.;
- 15) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 441 Zbiornik Zakopane i podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 16) na obszarze położonym w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów, określone w uchwale, o której mowa w § 9 pkt 2;
- 17) na obszarze położonym poza granicą Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu planu, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem przedsięwzięć, dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego oddziaływania na środowisko.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek nawiązania architektury projektowanego budynku do lokalnej tradycji budowlanej i architektonicznej oraz obowiązek stosowania miejscowych materiałów elewacyjnych i charakterystycznego dla regionu detalu architektonicznego;
- 2) ustala się sposób kształtowania głównej bryły projektowanego budynku: na rzucie prostokątnym lub złożonym z prostokątów stykających się pod kątem prostym (z wykluczeniem form okrągłych i wielokątnych), przy czym proporcje prostokąta stanowiącego rzut głównej bryły zwieńczonej głównym dachem powinny wynosić 1 do co najmniej 1,5, a stosunek dłuższego boku budynku do boku krótszego, licząc po zewnętrznym obrysie ścian budynku, nie może być większy niż 3,5 :1, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenia określone w pkt 2 nie dotyczą kondygnacji całkowicie zagłębionej w gruncie;
- 4) w odniesieniu do budynków o dachach stromych:
 - a) ustala się obowiązek projektowania dachu z zachowaniem kierunku przebiegu głównej kalenicy dachu jako równoległej do dłuższego boku budynku,
 - b) ustala się zakaz przesuwania w pionie i w poziomie połaci dachowych o wspólnej kalenicy,
 - c) ustala się obowiązek realizacji połaci dachowych projektowanego budynku o jednakowym kącie nachylenia nad główną bryłą budynku (nie dotyczy „przysztychów”, otwarć pulpitowych, „wyględów” dachowych i kapliczek),
 - d) dopuszcza się doświetlenie poddasza projektowanego budynku, przy zastosowaniu okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych w postaci „kapliczek”, „dymników”, „wyględów”, otwarć pulpitowych oraz okien połaciowych, przy czym druga kondygnacja poddasza może być oświetlona wyłącznie przy użyciu okien w ścianach szczytowych lub okien połaciowych, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. e),
 - e) ustala się możliwość doświetlania poddasza budynków: gospodarczych, garażowych oraz rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m², wyłącznie oknami w ścianach szczytowych lub oknami połaciowymi,
 - f) ustala się wymóg odsunięcia otwarcia połaci dachowych projektowanego budynku, na odległość co najmniej 1,5 m, licząc od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego,

- g) ustala się zakaz stykania się otwarcia dachowego z koszem dachu,
- h) w projektowanych budynkach mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych, usługowo – mieszkalnych oraz rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy przekraczającej 35 m², ustala się maksymalną szerokość jednego otwarcia połaci dachowej w projektowanym budynku, wynoszącą 30 % długości kalenicy dachu, przy zachowaniu maksymalnej łącznej szerokości otwarć wynoszącą 50 % długości kalenicy dachu, przy czym do szerokości otwarć dachowych nie wlicza się szczytów uzasadnionych rzutem budynku,
- i) w odniesieniu do pokrycia dachu projektowanych budynków oraz wiat, ustala się wymóg stosowania gontów, dranic lub materiałów o podziałach do nich nawiązujących w kolorze czarnym lub ciemnografitowym, a także blachę płaską w kolorze czarnym lub ciemnografitowym,
- j) ustala się wymóg realizacji okapów dachu, przy czym obowiązuje zachowanie minimalnej szerokości głównego okapu dachu wynoszącej:
 - 1,0 m - w budynkach o kubaturze przekraczającej 1500 m³,
 - 0,5 m - w budynkach o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 30m²,
 - 0,8 m - w pozostałych budynkach,
- k) ustala się zakaz wysuwania krawędzi połaci dachu ukośnie do lica ściany szczytowej oraz wysuwania połaci dachowej poza lico ściany szczytowej na długość przekraczającą 40 cm, a w przypadku balkonu - na długość przekraczającą wysięg balkonu o więcej niż 20 cm;
- 5) dopuszcza się stosowanie pokrycia solarnego dachów w kolorze czarnym lub ciemnografitowym, za wyjątkiem budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) ustala się maksymalną wysokość podmurówki wynoszącą 1,2 m na terenie płaskim lub 1,4 m w przypadku spadku terenu - liczoną jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej z obowiązkiem pochylania ścian podmurówek wyższych niż 1,1 m, w formie skarp;
- 7) ustala się zakaz budowy niezwiązanych z inwestycjami celu publicznego murów oporowych o wysokości większej niż 1,7 m ponad poziom istniejącego terenu, a w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja - o wysokości większej niż 0,8 m ponad poziom istniejącego terenu;
- 8) powierzchnia kondygnacji podziemnych budynku nie może przekraczać 150 % powierzchni zabudowy budynku, przy czym część podziemna musi być realizowana w połączeniu z częścią nadziemną budynku i być częścią całkowicie zagłębioną w ziemi;
- 9) ustala się obowiązek kształtowania otworów okiennych i drzwiowych w formie prostokątów, z dopuszczeniem innych form w ścianach szczytowych budynków;
- 10) w zakresie materiałów wykończeniowych elewacji budynku w odniesieniu do ścian kondygnacji nadziemnych, ustala się obowiązek stosowania naturalnych materiałów miejscowych: drewna w kolorze naturalnym lub okładziny kamiennej w postaci piaskowca w układzie warstwowym lub granitu w układzie „na dziko” z zakazem „otoczaków” oraz z dopuszczeniem stosowania szkła, metalu, betonu architektonicznego oraz tynkowanych powierzchni ścian w odcieniach bieli i szarości;
- 11) w zakresie materiałów wykończeniowych elewacji budynku, w odniesieniu do nadziemnej części zewnętrznych powierzchni ścian kondygnacji podziemnej, ustala się obowiązek stosowania kamienia lub okładziny kamiennej w postaci piaskowca w układzie warstwowym lub granitu w układzie „na dziko” z zakazem „otoczaków”, z dopuszczeniem stosowania drewna w kolorze naturalnym, szkła, metalu i betonu architektonicznego;
- 12) w zakresie sposobu wykańczania elewacji budynków elementami drewnianymi, należy stosować rozwiązania regionalnej architektury w postaci: szalowania szczytów oraz stosowania drewnianego detalu;
- 13) w zakresie materiałów konstrukcyjnych wiat, ustala się obowiązek stosowania drewna w kolorze naturalnym, z zastosowaniem miejscowych materiałów wykończeniowych;
- 14) ustala się następujące zasady kształtowania budynków infrastruktury technicznej lokalizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenów, dla których ustalenia szczegółowe dopuszczają możliwość ich lokalizacji:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku nie może przekraczać 40m²,
 - b) maksymalna wysokość budynku nie może przekraczać 7,5 m,
 - c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35° do 54°;

- 15) w przypadku montażu paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na dachu budynku, wiaty lub zadaszenia, ustala się:
 - a) obowiązek zachowania kąta nachylenia paneli i kolektorów zgodny z kątem nachylenia połaci dachu, w przypadku dachów stromych,
 - b) obowiązek dostosowania kolorystyki montowanych urządzeń do kolorystyki dachu,
 - c) zakaz montażu paneli i kolektorów wykraczających poza obrys dachu;
- 16) ustala się nakaz realizacji zabudowy jako wolno stojącej, z zakazem realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej, przy czym w terenach oznaczonych symbolami: MN, UM, MU, U, UTW, UTW/KS dopuszcza się dobudowę budynków usługowych i pomocniczych o kubaturze nieprzekraczającej 300 m³ do innych budynków wolnostojących;
- 17) w terenach oznaczonych symbolami: MU, UM, MN, MW, RM, UTW, UTW/KS, ustala się obowiązek zachowania odległości między ścianami budynków w zabudowie wolnostojącej - innymi niż pomocnicze oraz gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej, przekraczającej połowę wysokości wyższego budynku liczonej z uwzględnieniem słupów stanowiących podpory zadaszeń, przy czym maksymalna długość poszczególnych budynków w tych terenach nie może przekraczać 25,0m;
- 18) na obszarze objętym planem, poza terenami oznaczonymi symbolami: IT-T, ustala się zakaz lokalizacji budowli i urządzeń technicznych o wysokości przekraczającej 15,0 m;
- 19) ustala się zakaz lokalizacji parkingów komercyjnych o liczbie stanowisk powyżej 10, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 20) ustala się zakaz lokalizacji ładowisk dla śmigłowców;
- 21) w terenach, na których ustalenia szczegółowe dopuszczają możliwość lokalizacji funkcji usługowej, ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) punktów do zbierania i przetadunku złomu,
 - b) stacji paliw lokalizowanych poza terenem 1.Uk, z dopuszczeniem lokalizacji stacji i punktów ładowania samochodów elektrycznych,
 - c) salonów sprzedaży samochodów,
 - d) lakierni samochodowych powyżej 1 stanowiska warsztatowego,
 - e) składów węgla i koksu, w przypadku składowania nieopakowanych materiałów w otwartych pryzmach lub na gruncie,
 - f) składów budowlanych o powierzchni placu składowego przekraczającej 200 m², z dopuszczeniem utrzymania istniejących składów budowlanych o powierzchni przekraczającej 200 m² bez możliwości zwiększania ich powierzchni,
 - g) betoniarni,
 - h) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych,
 - i) stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów,
 - j) instalacji do uboju zwierząt,
 - k) nowo lokalizowanych placów do stacjonowania powyżej 2 pojazdów ciężarowych, z dopuszczeniem utrzymania istniejących placów dla liczby pojazdów ciężarowych powyżej 2 - bez możliwości zwiększania ich powierzchni,
 - l) stacji naprawy pojazdów powyżej 3 stanowisk warsztatowych,
 - m) otwartych myjni samochodowych, z dopuszczeniem lokalizacji myjni w budynkach,
 - n) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - o) tartaków,
 - p) stolarni o zdolności produkcyjnej większej niż 300 m³ drewna na rok,
 - r) instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli,
 - s) stałych pól kempingowych, domów mobilnych i glampingów,
 - t) stałych pól karawaningowych – za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1.UTW,
 - u) parków rozrywki,
 - w) strzelnic,
 - y) zakładów ciesielskich,
 - z) zakładów produkcji kruszywa;

- 22) ustala się zakaz lokalizacji kubaturowych tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 23 i 24;
- 23) zakaz o którym mowa w pkt 22 nie dotyczy działek budowlanych związanych wyłącznie z zabudową usługową z zakresu usług turystyki i wypoczynku położonych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: MU, UM, UTW, na których dopuszcza się lokalizację niezwiązanych z zapewnieniem miejsc noclegowych tymczasowych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 15 m²;
- 24) zakaz, o którym mowa w pkt 22 nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów technicznych związanych z tymczasowymi wyciągami narciarskimi;
- 25) ustala się zakaz stosowania powłok pneumatycznych, zadaszeń namiotowych, przyczep gastronomicznych i handlowych, a także obiektów kontenerowych - za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 26) w terenach oznaczonych symbolami: MU, UM, ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków hotelowych z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków hotelowych, na zasadach określonych w planie dla budynków usługowych związanych z turystyką i wypoczynkiem.
- § 9. Wskazuje się granice i sposoby zagospodarowania występujących na obszarze planu obszarów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- 1) część obszaru objętego planem położona jest w granicach Tatrzańskiego Parku Narodowego, utworzonego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 października 1954r. w sprawie utworzenia Tatrzańskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1955r. Nr 4 poz., funkcjonującego obecnie na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 kwietnia 2003 r. w sprawie Tatrzańskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 2003r. Nr 65, poz. 599), w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zakresie sposobu zagospodarowania terenów, określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - 2) część obszaru objętego planem położona jest w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego Rozporządzeniem nr 92/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 24 listopada 2006r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego nr 801 poz. 4862 z 2006r.), funkcjonującego obecnie na mocy Uchwały Nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 25.05.2020 r., poz. 3482), określającej zakazy i ograniczenia w zakresie sposobu zagospodarowania terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu;
 - 3) część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Tatry PLC 120001, zatwierdzonego decyzją Komisji Europejskiej z dnia 25 stycznia 2008r., jako obszaru o znaczeniu dla Wspólnoty oraz wymienionego jako obszar specjalnej ochrony ptaków, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zakresie sposobu zagospodarowania terenów, określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - 4) część obszaru objętego planem położona jest w granicach terenu górniczego "Szymoszkowa", ustanowionego Koncesją Nr 4/2009 z dnia 04.03.2009 r. wydaną przez Ministra Środowiska na wydobywanie wód termalnych odwiertem Szymoszkowa GT-1 ze złoża "Szymoszkowa" położonego na terenie miasta Zakopane i gminy Kościelisko;
 - 5) na obszarze planu występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w § 8 pkt 1 uchwały, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków;
 - 6) na obszarze planu występują pomniki przyrody, o których mowa w § 6 pkt 14 uchwały, dla ochrony których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
 - 7) część obszaru objętego planem położona jest w granicach zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, stanowiącego obszar zagrożony zalaniem wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie przewyższenia Q10% oraz obszar zagrożony zalaniem wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie przewyższenia Q1%, a także w zasięgu obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie przewyższenia Q0,2%;
 - 8) w terenach położonych w wyznaczonych na rysunku planu granicach obszarów osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych oraz nieaktywnych, a także obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z zabezpieczeniem przeciwsuwiskowym oraz wykonywanie prac ziemnych w zakresie realizacji zabezpieczeń przeciwsuwiskowych,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji stawów hodowlanych i innych zbiorników wodnych,

- c) przy projektowaniu obiektów budowlanych, należy uwzględnić potencjalne zagrożenie osunięcia się gruntu i wynikającą z tego konieczność wykonania odpowiednich zabezpieczeń przeciwosuwiskowych oraz posadowienia budynków zgodnie z wymaganą, w myśl przepisów odrębnych, dokumentacją geologiczną.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne, ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:
 - 1000 m² w terenach oznaczonych symbolami: od 13.UTW do 17.UTW, 20.UTW,
 - 800 m² w terenach oznaczonych symbolami: MU.4, MU.7, od 1.Up do 4.Up, od 6.Up, do 9.Up, Uk,
 - 600 m² w pozostałych terenach,
 - b) minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 16,0m,
 - c) kąt położenia granic dochodzących do działek drogowych, wynoszący 90° z tolerancją do 10° stosunku do osi drogi;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę bezpieczeństwa wyznaczoną wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, której granice przebiegają w odległości 15,0 m od osi linii;
- 2) w granicach strefy bezpieczeństwa wyznaczonej wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obowiązują:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - b) zakaz budowy nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz rozbudowy istniejących budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 3) ustala się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, wyznaczone w odległościach: 50 m od cmentarza, 150 m od cmentarza oraz 500 m od cmentarza, w granicach których obowiązują:
 - a) w obrębie strefy ochrony sanitarnej wyznaczonej w odległości 500 m od cmentarza: zakaz lokalizacji ujęć wody służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej;
 - b) w obrębie strefy ochrony sanitarnej wyznaczonej w odległości 150 m od cmentarza:
 - zakaz lokalizacji studni dla celów czerpania wody pitnej oraz dla potrzeb gospodarczych,
 - w terenach przeznaczonych pod zabudowę zakaz lokalizacji niepodłączonych do sieci wodociągowej: nowych budynków mieszkalnych, nowych obiektów związanych z żywieniem zbiorowym oraz związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów żywnościowych,
 - c) w terenach przeznaczonych pod zabudowę położonych w obrębie strefy ochrony sanitarnej wyznaczonej w odległości 50 m od cmentarza: zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz usługowych z zakresu usług turystyki i wypoczynku, a także nowych obiektów związanych z żywieniem zbiorowym oraz obiektów związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów żywnościowych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych budynków, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych w § 15 uchwały,
 - b) w przypadku budowy nowych sieci energetycznych oraz telekomunikacyjnych, ustala się obowiązek ich realizacji jako sieci podziemnych,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych, w przypadku ich remontów lub przebudowy;
- 2) ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie obiektów w wodę - z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej - ze studni własnej, z obowiązkiem podłączenia się do sieci wodociągowej po jej realizacji,
 - b) zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem pozyskiwania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii,
 - c) zaopatrzenie obiektów w gaz - z sieci gazowej lub z instalacji zbiornikowej,
 - d) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci - do zbiornika szczelnego z obowiązkiem wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków za wyjątkiem systemów opartych na rozsączkowaniu ścieków, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. e),
 - e) w przypadku zastosowania zbiornika szczelnego, po uzyskaniu możliwości podłączenia się do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się obowiązek podłączenia obiektu do sieci kanalizacyjnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do studni chłonnej, powierzchniowo do gruntu w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach sąsiednich lub do innych odbiorników wód opadowych, po uzyskaniu stosownych zezwoleń,
 - g) zagospodarowanie odpadów komunalnych - poprzez selektywne gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz wywóz przez odpowiednie służby, w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami, z uwzględnieniem konieczności właściwego zagospodarowania odpadów niebezpiecznych,
 - h) w zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek przestrzegania zasad określonych w Uchwale Nr XXXII/452/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Województwa Małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 27.01.2017 r., poz. 787).
- § 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) powiązanie układu komunikacyjnego objętego planem z zewnętrznym układem publicznej komunikacji drogowej, odbywać się będzie poprzez: drogę wojewódzką nr 958 - ul. Strzelców Podhalańskich, drogi gminne: ul. Nędzy Kubińca, ul. Rysulówka, ul. Sywarne, ul. Sobiechowska-Bór oraz ul. Salamandra;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez wydzielonego lokalu użytkowego oraz bez pokoi do wynajmu w ramach działalności agroturystycznej, a także dla budynków rekreacji indywidualnej, należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem użytkowym lub pokojami do wynajmu w ramach działalności agroturystycznej, należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe związane z funkcją mieszkalną oraz dodatkowo:
 - min. 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego związanego z działalnością inną niż wynajem pokoi - lecz nie mniej niż 1 stanowisko,
 - min. 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy pokój lub apartament do wynajmu, w przypadku prowadzenia działalności polegającej na wynajmie pokoi,
 - c) dla budynków mieszkalno - usługowych oraz budynków usługowo - mieszkalnych należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe związane z funkcją mieszkalną oraz dodatkowo:
 - min. 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego związanego z działalnością inną niż wynajem pokoi, lecz nie mniej niż 1 stanowisko,
 - min. 1 stanowisko przypadające na każdy pokój lub apartament do wynajmu, w przypadku prowadzenia działalności polegającej na wynajmie pokoi,
 - d) dla budynków usługowych należy zapewnić:
 - min. 1 stanowisko postojowe na każdy jeden pokój lub apartament przewidziany do wynajmu,
 - min. 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni sprzedaży – w przypadku realizacji usług handlu, lecz nie mniej niż 1 stanowisko,

- min. 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej budynku – w przypadku realizacji usług o innym profilu działalności, lecz nie mniej niż 1 stanowisko,
- e) min. 10 stanowisk postojowych dla wyciągu tymczasowego demontowanego na okres pozazimowy,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w tym realizowanych w ramach miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - a) min. 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, przypadające na każde rozpoczęte 10 stanowisk, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dla miejsc postojowych lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg - min. 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, przypadające na każde rozpoczęte 5 stanowisk.
- § 14. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, wskazuje się:
 - 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, IT-T, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, Up, IT-E, IT-W, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15.

18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.Up, 3.Up, **6.Up**, 7.Up, 8.Up, 9.Up, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne;**
- 2) zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) budynków usługowych z zakresu usług publicznych,
 - b) budynków pomocniczych i innych obiektów pomocniczych - realizowanych jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit. a),
 - c) obiektów usługowych niebędących budynkiem, budowli i urządzeń sportowo – rekreacyjnych - realizowanych jako towarzyszące budynkom, o których mowa w lit. a),
 - d) infrastruktury towarzyszącej oraz zieleni;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) tereny komunikacji wewnętrznej,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 4) zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym terenu ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) funkcji usługowej z zakresu usług komercyjnych, w budynkach o których mowa w pkt 2 lit. a),
 - b) dróg wewnętrznych,
 - c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w przypadku podziału terenu na działki budowlane, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 800 m²,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:
 - 40% powierzchni działki budowlanej w terenach: 1.Up, 3.Up, 8.Up, 9.Up,
 - 32% powierzchni działki budowlanej w terenie 6.Up,
 - 60% powierzchni działki budowlanej w terenie 7.Up,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10%,

- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej, wynoszący 0,8, przy czym stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 0,5,
- e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość projektowanej zabudowy, wynoszącą:
 - 13,0 m - dla budynków usługowych lokalizowanych w terenach: 1.Up, 6.Up, 8.Up,
 - 10,0 m - dla budynku usługowego w terenie 7.Up,
 - 16,5 m - dla budynków usługowych lokalizowanych w terenach: 3.Up, 9.Up,
 - 7,5 m - dla budynków pomocniczych,
 - 6,0 m - dla innych obiektów pomocniczych,
 - 4,0 m - dla obiektów usługowych niebędących budynkiem, budowli i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - b) ustala się zakaz nadbudowy budynku usługowego zlokalizowanego w terenie 7.Up,
 - c) dachy budynków lokalizowanych w terenach: 1.Up, 6.Up, 7.Up, 8.Up, 9.Up, należy projektować jako dwuspadowe, dwuspadowe z przyszytymi i półszczytowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 49°- 54°, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. e), oraz f),
 - d) dachy budynków lokalizowanych w terenie 3.Up, należy projektować jako dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 20°- 54°, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. e), oraz f),
 - e) dopuszcza się stropodachy płaskie nad podziemnymi kondygnacjami budynków, w przypadku wykorzystywania ich w formie tarasów, "dachów zielonych" lub miejsc postojowych, a także w przypadku całkowitego zagłębienia kondygnacji pod powierzchnią gruntu,
 - f) dla budynków pomocniczych o kubaturze do 100 m³ dobudowanych do innych budynków, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie mniejszym niż 20° i nie większym niż kąt nachylenia głównych połaci dachu.

42. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **5.KS**, 6.KS, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny obiektów obsługi komunikacji samochodowej;**
- 2) zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu ustala się możliwość lokalizacji:
 - a) parkingu,
 - b) w terenie 5KS wiat gospodarczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej oraz zieleni;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 4) zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 10% powierzchni terenu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1,
 - c) ustala się obowiązek wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości w gatunkach rodzimych od strony sąsiednich terenów budowlanych, a w terenie 5.KS dodatkowo: utrzymania pasa zieleni wzdłuż północno - zachodniej granicy terenu oraz wprowadzenia zieleni średniej wokół pozostałych granic parkingu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość projektowanego obiektu nie może przekraczać 5,0m,
 - b) dach należy projektować jako dwuspadowy, dwuspadowy z przyszytymi i półszczytowy, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych mieszczącym się w granicach 49°- 54°.

60. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren publicznej komunikacji drogowej**;
- 2) zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu ustala się lokalizację:
 - a) drogi publicznej klasy Z – zbiorczej,
 - b) towarzyszącej infrastruktury drogowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 4) zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym terenu ustala się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem drogi oraz przyłączy i urządzeń instalacyjnych;
- 5) zasady i standardy zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą od 13,0m do 27,5m - zgodnie z rysunkiem planu.

63. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od: **1.KDW** do **206.KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wewnętrznej komunikacji drogowej**;
- 2) zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu ustala się lokalizację:
 - a) drogi wewnętrznej,
 - b) towarzyszącej infrastruktury drogowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 4) zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym terenu ustala się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z funkcjonowaniem drogi oraz przyłączy i urządzeń instalacyjnych;
- 5) zasady i standardy zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MU, UM, MN, MW, RM, Uk, UTW, UTW/KS, UTR, KS, R3, R2;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

Ponadto informuję, że na terenie Gminy Kościelisko obowiązują:

- Uchwała Nr XXII/239/17 Rady Gminy Kościelisko z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kościelisko (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 14 grudnia 2017 r. poz. 8824) zmieniona Uchwałą Nr XX/170/20 Rady Gminy Kościelisko z dnia 17 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2020 r. poz. 8498) zmieniona Uchwałą Nr LIV/416/23 Rady Gminy Kościelisko z dnia 21 grudnia 2023 roku (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2023 poz. 9204),
- Uchwała Nr VI/50/19 Rady Gminy Kościelisko z dnia 23 maja 2019 roku w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Gminy Kościelisko (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 4 czerwca 2019 r. poz. 4282) zmieniona Uchwałą Nr XLVII/356/23 Rady Gminy Kościelisko z dnia 15 maja 2023 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 19.05.2023 r. poz. 3681) wraz ze sprostowaniem poprzez obwieszczenie z dnia 11 października 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 12 października poz. 6679).

INSPEKTOR
mgr Marzena Truchan

Zwolniono z opłaty skarbowej

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. aa

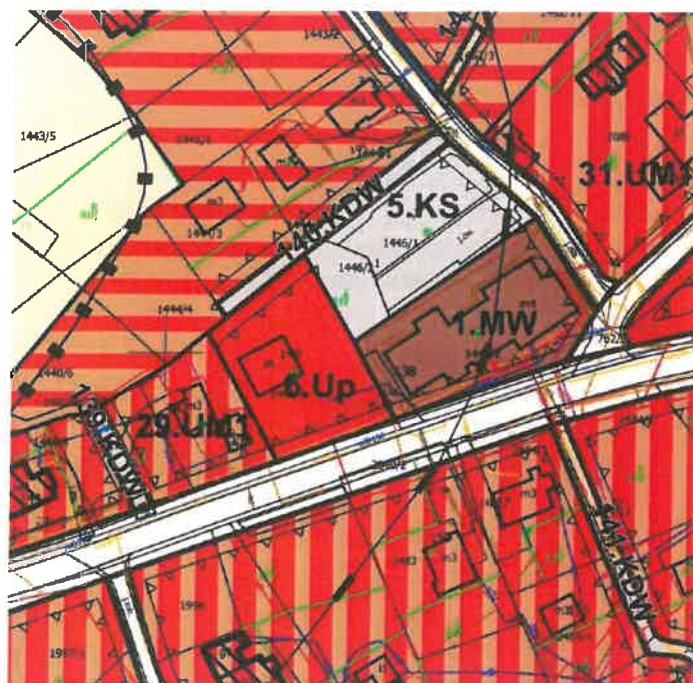
Pismo przygotowała: Małgorzata Rak

Gmina Kościelisko

ul. Nędzy Kubińca 101
34-511 Kościelisko

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Fragment rysunku **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kościelisko, w gminie Kościelisko – MPZP KOŚCIELISKO – OBSZAR K1** zgodny z załącznikiem do Uchwały Nr XXII/156/25 Rady Gminy Kościelisko z dnia 22 grudnia 2025 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 21 grudnia 2025 r. poz. 8393 oraz z dnia 27 stycznia 2026 r. poz. 448) skala 1:2000, rejon działek ewid. nr 1445/1, 1446/2 w Kościelisku



INSPEKTOR

mgr Marzena Truchan

Zwolniono z opłaty skarbowej

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. aa

Pismo przygotowała: Małgorzata Rak