



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 4 czerwca 2019 r.

Poz. 4284

### UCHWAŁA\* NR VI/52/19 RADY GMINY KOŚCIELISKO

z dnia 23 maja 2019 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północnej i centralnej części obszaru wsi Witów w gminie Kościelisko, dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 958 a Potokiem Czarny Dunajec w miejscowości Witów, pod nazwą „Przy termach”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Kościelisko uchwala, co następuje

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północnej i centralnej części obszaru wsi Witów w gminie Kościelisko, dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 958 a Potokiem Czarny Dunajec w miejscowości Witów, pod nazwą „Przy termach”, zwany dalej „planem” stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościelisko.

2. Uchwała dotyczy obszaru określonego w załączniku graficznym do uchwały Nr XVIII/137/16 Rady Gminy Kościelisko z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północnej i centralnej części obszaru wsi Witów w gminie Kościelisko, dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 958 a Potokiem Czarny Dunajec w miejscowości Witów, pod nazwą „Przy termach”, zmienionego uchwałą Nr XXVI/193/17 Rady Gminy Kościelisko z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północnej i centralnej części obszaru wsi Witów w gminie Kościelisko, dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 958 a Potokiem Czarny Dunajec w miejscowości Witów, pod nazwą „Przy termach”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Rysunek zmiany Planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia planu miejscowego, określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, nie będące będących ustaleniami planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, nie będące ustaleniami planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

---

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

## **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów,
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem,
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części,
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy kubaturowej po zewnętrznym obrysie ścian budynku,
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy kubaturowej budynków, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian budynków do powierzchni działki budowlanej,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynków w odniesieniu do powierzchni terenu działki budowlanej lub zespołu działek przeznaczonych dla realizacji inwestycji,
- 10) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,
- 11) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki garażowe oraz budynki gospodarcze,
- 12) **innych obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i wiaty gospodarcze, altany, place zabaw wraz z urządzeniami rekreacyjnymi,
- 13) **wysokości okapu** – należy przez to rozumieć odległość krawędzi głównego okapu dachu od poziomu terenu, liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej,
- 14) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku Planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów, poprzez dostęp do dróg publicznych i wewnętrznych w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania,
- 15) **terenie objętym inwestycją** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 16) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu, zawartymi na Rysunku zmiany Planu, są:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 4) tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi:
- a) **1.MU** - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - b) **1.US, 2.US** – tereny „miasteczka wodnego”,
  - c) **1.ZL** – teren lasów,
  - d) **1.ZR, 2.ZR, 3.ZR** – tereny zieleni nieurządzonej,
  - e) **1. WS** – teren wód powierzchniowych,
  - f) **1.GT** – teren stacji bazowej geotermii,
  - g) **1. IW** – teren infrastruktury wodociągowej,
  - h) **1.KDG** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej,
  - i) **1. KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

**§ 4. 1.** W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak potrzeby takich regulacji,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na brak potrzeby takich regulacji,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu**

**§ 5. 1.** Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę, remont istniejących budynków z zachowaniem warunków zagospodarowania określonych dla poszczególnych kategorii terenów.

2. W terenach, w których wskaźnik powierzchni zabudowy dla istniejących obiektów budowlanych został przekroczony, dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i remont obiektu budowlanego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

3. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem warunków zagospodarowania określonych dla poszczególnych kategorii terenów.

4. Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem warunków zagospodarowania określonych dla poszczególnych kategorii terenów.

5. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń dla poszczególnych kategorii terenów.

### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) ze względu na położenie obszaru objętego zmianą planu w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/299/12 Sejmiku Woj. Małop. z dn. 27.02.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 1194) oraz Uchwałą Nr XXXIV/578/13 Sejmiku Woj. Małop. z dn. 25.03.2013 (Dz.

Urz. Woj. Małop. poz. 3130), obowiązują zakazy i ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów określone w wymienionych przepisach,

- 2) obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach obszaru górniczego i terenu górniczego „Chochołowskie Termy”, dla złoża wód termalnych WT – 7967, w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony wód podziemnych:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji toksycznych, ropopochodnych i innych szkodliwych dla wód podziemnych,
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- 3) obowiązuje magazynowanie odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% obowiązuje zakaz zabudowy.

4. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej 1.MU określa się jako teren przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 2) tereny „miasteczka wodnego” 1.US, 2.US, określa się jako tereny przeznaczone na cele zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej.

5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi oraz telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie i w przepisach odrębnych.

#### **§ 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości**

1. Ustala się następujące zasady i warunki przeprowadzania podziału nieruchomości:

- 1) podział ma umożliwić powstanie działek budowlanych o kształcie pozwalającym na zagospodarowanie zgodne z funkcją terenu,
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej określono dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 3) dopuszcza się podziały związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek tj. regulacji granic, zapewnieniem dojazdów o których mowa w pkt 6 oraz powiększeniem powierzchni działek sąsiednich – na zasadzie połączenia i utworzenia z nich działek budowlanych.
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 14,0 m,
- 5) kąt zawarty pomiędzy granicami działki budowlanej stycznych z przynajmniej jedną drogą publiczną a granicą tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
- 6) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z układu dróg publicznych lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 5 m albo przez niewyznaczony w planie dojazd lub służebność dojazdu, o szerokości min. 4,5 m,
- 7) dostęp do drogi publicznej należy zapewnić z zachowaniem pola widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) dopuszcza się podziały po liniach rozgraniczających.

2. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

8.

#### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego**

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:



- 1) podstawowy układ komunikacyjny, który udostępnia połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi wyznaczona na Rysunku Planu droga publiczna 1. KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
- 2) uzupełniający układ komunikacyjny stanowi wyznaczona na Rysunku Planu droga wewnętrzna 1.KDW,
- 3) powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym (istniejącą drogą publiczną wojewódzką nr 958 Chabówka – Zakopane, oznaczoną 1. KDG), odbywać się będzie poprzez wyznaczone oraz istniejące drogi wewnętrzne położone poza obszarem objętym planem.
  2. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dróg wewnętrznych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości – 5,0 m.
  3. Drogi niepubliczne oznaczone i nieoznaczone na Rysunku zmiany Planu, w przypadku zagrożenia pożarowego, mogą być wykorzystywane jako drogi pożarowe oraz na potrzeby obsługi komunalnej.
  4. Ścieżki i trasy rowerowe prowadzić należy jako:
    - 1) wydzielone ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe,
    - 2) trasy rowerowe, prowadzone w obrębie jezdni dróg wewnętrznych.
  5. Realizacja ustaleń Planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Zasady obsługi w zakresie systemów infrastruktury technicznej**

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
  2. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę**:
    - 1) zaopatrzenie w wodę ze studni; po realizacji wodociągu obowiązuje system zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej i dotychczasowe powiązania z układem zewnętrznym,
    - 2) docelowo obowiązuje zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych w zakresie wynikającym z możliwości przepustowych sieci wodociągowej i hydrantów przeciwpożarowych zamontowanych na sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych**:
    - 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków,
    - 2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się rozwiązania tymczasowe w postaci zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. Ustala się następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
    - 1) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych lub zagospodarowanie na terenie działki poprzez pozostawienie jak największej powierzchni przepuszczalnej, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu (tzw. zielone parkingi), spowalniających odpływ i zwiększających retencję, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
    - 2) w przypadku przebudowy dróg publicznych obowiązuje realizacja systemów odwodnieniowych.
  5. Ustala się następujące **zasady zasilania w energię elektryczną**:
    - 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia,
    - 2) utrzymuje się istniejący przebieg linii średniego i niskiego napięcia (z możliwością jej remontów, przebudowy i rozbudowy) oraz lokalizację stacji transformatorowych,
    - 3) dla napowietrznych linii średniego napięcia obowiązują strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określa się na podstawie przepisów odrębnych.

**6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) obowiązuje pokrycie potrzeb cieplnych obiektów w oparciu o zastosowanie źródeł ciepła np: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, węgla, drewna, peletu przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, innych ekologicznych źródeł energii w tym odnawialnych źródeł energii.

**7. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:**

- 1) dopuszcza się budowę lub rozbudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych,
- 2) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizacje szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych.

**8. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:**

- 1) ustala się zasadę indywidualnego gromadzenia odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących w Gminie Kościelisko; gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach, poprzedzone segregacją oraz wywóz na zorganizowane składowisko odpadów,
- 2) obowiązuje wydzielenie odpadów niebezpiecznych z odpadów komunalnych,
- 3) przy zagospodarowaniu działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy obowiązuje uwzględnienie lokalizacji miejsc zbierania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3.****Ustalenia szczegółowe Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady zagospodarowania terenów**

**§ 10. 1.** Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczony na Rysunku zmiany Planu symbolem **1.MU**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo – usługowa, usługowo - mieszkaniowa, usługowa z zakresu turystyki i wypoczynku, budynki pomocnicze i inne obiekty pomocnicze.

3. W przeznaczeniu podstawowym terenu mieści się zieleń oraz obiekty i urządzenia zapewniające prawidłowe funkcjonowanie terenu, takie jak:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) miejsca postojowe,
- 3) nie wyznaczone na rysunku planu dojścia i dojazd.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 600 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%,
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80, przy czym stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni działki nie może przekraczać 0,50,
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno – usługowych, usługowo-mieszkalnych oraz usługowych – 12,0m,
- 7) maksymalna wysokość budynków pomocniczych – 8,0m,
- 8) maksymalna wysokość innych obiektów pomocniczych – 6,0m,
- 9) wysokość okapu, nie może przekraczać:

- a) 4,5 m – w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych, mieszkaniowo – usługowych, usługowo-mieszkaniowych i usługowych,
  - b) 3,5 m - w budynkach pomocniczych,
  - c) 3,0 m - w innych obiektach pomocniczych,
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać:
- a) trzech kondygnacji nadziemnych, w tym dwóch w dachu - w budynkach mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych, usługowo – mieszkaniowych i usługowych,
  - b) dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jednej w dachu – w budynkach pomocniczych,
  - c) jednej kondygnacji – w innych obiektach pomocniczych,
- 11) rzut projektowanych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów o proporcjach 1 do co najmniej 1,5, przy czym stosunek dłuższego boku budynku do boku krótszego, licząc po zewnętrznym obrysie ścian budynku, nie może być większy niż 2,5:1,
- 12) obowiązuje dostosowanie architektury budynku do lokalnej tradycji architektonicznej i charakterystycznego detalu architektonicznego,
- 13) dach budynku powinien być dwuspadowy, dwuspadowy z przyszytymi, półszczytowy, półszczytowy ze strzeszkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 49 – 54 °:
- a) obowiązuje zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądown dachowych),
  - b) poddasze budynku może być oświetlone za pomocą okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych w postaci „kapliczek”, „dymników”, „wyglądów” i okien połaciowych, przy czym druga kondygnacja poddasza może być oświetlona wyłącznie za pomocą okien w ścianach szczytowych lub okien połaciowych,
  - c) otwarcia połaci dachowych należy odsuwać na odległość co najmniej 1,0 m, licząc od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego,
  - d) maksymalna szerokość jednego otwarcia połaci dachowej nie może przekraczać 40% długości kalenicy dachu budynku, a łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 70% długości kalenicy dachu budynku,
  - e) do pokrycia dachu należy stosować materiały w kolorze czarnym, ciemnografitowym, ciemnego brązu, naturalnego drewna lub gontu,
  - f) minimalna szerokość głównego okapu dachu w budynkach mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych, usługowo – mieszkaniowych i usługowych powinna wynosić 1,0 m, a w budynkach pomocniczych – 0,8 m,
- 14) do wykończenia elewacji budynku należy stosować drewno i kamień; dopuszcza się tynkowanie elewacji; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
- 15) nadziemne części ściany kondygnacji podziemnej budynku należy wykonać z kamienia lub okładziny kamiennej,
- 16) na tynkowanych ścianach elewacji należy stosować kolory jasne, od białego do ciemnego beżu.
5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej - minimalne ilości miejsc postojowych:
- 1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - 2) dla budynków mieszkaniowo – usługowych, usługowo – mieszkaniowych i usługowych – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce na 1 pokój przeznaczony do wynajmu,
  - 3) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – 2 miejsca na budynek wymieniony w pkt 2.

**§ 11. 1. Wyznacza się Teren „miasteczka wodnego”, oznaczony na Rysunku Planu symbolem 1.US.**

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1 jest: zabudowa usługowa związana z rekreacją i wypoczynkiem m.in.: obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty usługowe medyczo-rehabilitacyjne, gastronomiczne, handlowe z wyłączeniem sklepów wielkopowierzchniowych, obiekty noclegowe - hotelarskie, budynki pomocnicze i inne obiekty pomocnicze.

3. W przeznaczeniu podstawowym terenu mieści się zieleń oraz obiekty i urządzenia zapewniające prawidłowe funkcjonowanie terenu, takie jak:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) miejsca postojowe,
- 3) nie wyznaczone na rysunku planu dojścia i dojazd.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%,
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,25, z zastrzeżeniem, że wskaźnik intensywności zabudowy nad poziomem terenu nie może przekraczać: 1,0,
- 6) maksymalna wysokość obiektów hotelarskich – 23,0 m, z zastrzeżeniem, że od strony drogi wojewódzkiej nr 958 wysokość obiektów nie może przekraczać 20,0 m,
- 7) maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 12,0 m
- 8) maksymalna wysokość budynków pomocniczych – 7,0m,
- 9) maksymalna wysokość innych obiektów pomocniczych – 6,0m,
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać pięciu kondygnacji,
- 11) obowiązuje nawiązanie do charakterystycznego detalu architektonicznego,
- 12) dach budynku powinien być dwuspadowy, dwuspadowy z przyszytymi, półszczytowy, półszczytowy ze strzechkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu od 40 – 54 ° ; dopuszcza się inne kąty nachylenia dachu w przypadku zastosowania tzw. dachów zielonych na całości lub części obiektu:
  - a) obowiązuje zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądown dachowych),
  - b) poddasze budynku może być oświetlone za pomocą okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych w postaci „kapliczek”, „dymników”, „wyglądów” i okien połaciowych,
  - c) do pokrycia dachu należy stosować materiały w kolorze czarnym, ciemnografitowym, ciemnego brązu, naturalnego drewna lub gontu,
- 13) do wykończenia elewacji budynku należy stosować drewno i kamień; dopuszcza się tynkowanie elewacji; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
- 14) nadziemne ściany kondygnacji podziemnej budynku należy wykonać z kamienia lub okładziny kamiennej,
- 15) na tynkowanych ścianach elewacji należy stosować kolory jasne, od białego do ciemnego beżu.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej - minimalne ilości miejsc postojowych:

- 1) dla budynków usług medyczo - rehabilitacyjnych, gastronomicznych, handlowych, noclegowych – hotelarskich – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce na 1 pokój przeznaczony do wynajmu, dla obiektów rekreacyjno – sportowych – 1 miejsce na 5 użytkowników,
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 12. 1. Wyznacza się **Teren „miasteczka wodnego”**, oznaczony na Rysunku zmiany Planu symbolem: **2.US**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1 jest: zabudowa usługowa związana z rekreacją i wypoczynkiem m.in.: obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty usługowe medyczo-rehabilitacyjne, gastronomiczne, handlowe z wyłączeniem sklepów wielkopowierzchniowych, obiekty noclegowe, budynki pomocnicze i inne obiekty pomocnicze.

3. W przeznaczeniu podstawowym terenu mieści się zieleń oraz obiekty i urządzenia zapewniające prawidłowe funkcjonowanie terenu, takie jak:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) miejsca postojowe,
- 3) nie wyznaczone na rysunku planu dojścia i dojazdy.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%,
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0, z zastrzeżeniem, że wskaźnik intensywności zabudowy nad poziomem terenu nie może przekraczać: 0,75,
- 6) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
- 7) maksymalna wysokość budynków pomocniczych – 7,0m,
- 8) maksymalna wysokość innych obiektów pomocniczych – 6,0m,
- 9) wysokość okapu, nie może przekraczać:
  - a) 4,5 m – w budynkach usługowych,
  - b) 3,5 m - w budynkach pomocniczych,
  - c) 3,0 m – w innych obiektach pomocniczych,
- 10) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać:
  - a) trzech kondygnacji nadziemnych, w tym dwóch w dachu - w budynkach usługowych,
  - b) dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jednej w dachu – w budynkach pomocniczych,
- 11) rzut projektowanych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów o proporcjach 1 do co najmniej 1,5, przy czym stosunek dłuższego boku budynku do boku krótszego, licząc po zewnętrznym obrysie ścian budynku, nie może być większy niż 2,5:1,
- 12) obowiązuje dostosowanie architektury budynku do lokalnej tradycji architektonicznej i charakterystycznego detalu architektonicznego,
- 13) dach budynku powinien być dwuspadowy, dwuspadowy z przyszytymi, półszczytowy, półszczytowy ze strzeszkami, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 49 – 54 °:
  - a) obowiązuje zakaz realizacji połaci dachowych o różnym kącie nachylenia (nie dotyczy wyglądown dachowych),
  - b) poddasze budynku może być oświetlone za pomocą okien w ścianach szczytowych, otwarć dachowych w postaci „kapliczek”, „dymników”, „wyglądów” i okien połaciowych, przy czym druga kondygnacja poddasza może być oświetlona wyłącznie za pomocą okien w ścianach szczytowych lub okien połaciowych,
  - c) otwarcia połaci dachowych należy odsuwać na odległość co najmniej 1,0 m, licząc od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego,

- d) maksymalna szerokość jednego otwarcia połaci dachowej nie może przekraczać 40% długości kalenicy dachu budynku, a łączna szerokość otwarć nie może przekroczyć 70% długości kalenicy dachu budynku,
  - e) do pokrycia dachu należy stosować materiały w kolorze czarnym, ciemnografitowym, ciemnego brązu, naturalnego drewna lub gontu,
  - f) minimalna szerokość głównego okapu dachu budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno – usługowego powinna wynosić 1,0 m, a budynku pomocniczego – 0,8 m,
- 14) do wykończenia elewacji budynku należy stosować drewno i kamień; dopuszcza się tynkowanie elewacji; zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,
- 15) nadziemne ściany kondygnacji podziemnej budynku należy wykonać z kamienia lub okładziny kamiennej,
- 16) na tynkowanych ścianach elewacji należy stosować kolory jasne, od białego do ciemnego beżu.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej - minimalne ilości miejsc postojowych:

- 1) dla budynków usług medyczno - rehabilitacyjnych, gastronomicznych, handlowych, noclegowych – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 1 miejsce na 1 pokój przeznaczony do wynajmu, dla obiektów rekreacyjno – sportowych – 1 miejsce na 5 użytkowników,
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

**§ 13. 1. Wyznacza się Teren lasów**, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **1. ZL**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1 są lasy i grunty leśne.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzenia lasów,
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną, melioracją wodną i urządzeń turystycznych,
- 3) mogą być realizowane drogi leśne i parkingi leśne.

**§ 14. 1. Wyznacza się Tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na Rysunku Planu symbolami **1. ZR, 2.ZR, 3.ZR**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 jest zieleń nieurządzona.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych, ścieżek pieszych i rowerowych, szlaków turystycznych, tras narciarskich i konnych,
- 2) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń związanych z melioracją wodną, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 15. 1. Wyznacza się Teren wód powierzchniowych**, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **1. WS**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 są wody płynące.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się: realizację urządzeń wodnych, infrastruktury technicznej, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 3.

**§ 16. 1. Wyznacza się Teren stacji bazowej geotermii**, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **1. GT**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1 jest ujęcie wody geotermalnej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17. 1. Wyznacza się Tereny infrastruktury wodociągowej**, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **1. IW**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1 są urządzenia ujęcia wody dla wodociągu w Chochołowie (zbiornik wyrównawczy).

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) teren ujęcia powinien być ogrodzony.

**§ 18. 1.** Wyznacza się **Teren komunikacji – droga publiczna**, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **1. KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Dla terenu drogi, o której mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – do 11,4 m (w części położonej w granicach planu).

3. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1 jest lokalizacja drogi wraz z obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz do potrzeb zarządzania drogą.

4. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się urządzenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i bezpieczeństwa ruchu oraz zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
- 3) zatoki autobusowe,
- 4) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 5) zieleń urządzoną, w tym zieleń o charakterze izolacyjnym,
- 6) urządzenia ograniczające oddziaływanie hałasu drogowego,
- 7) odwodnienie korpusu drogi, przepusty.

**§ 19. 1.** Wyznacza się **Teren komunikacji – drogi wewnętrznej**, oznaczony na Rysunku zmiany Planu symbolem **1. KDW**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1 jest lokalizacja drogi wewnętrznej wraz z obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz do potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się szerokości drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających 5 m.

4. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń oraz reklam w terenach ograniczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w ust. 1.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 20.** Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kościelisko.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady  
**Artur Bukowski**



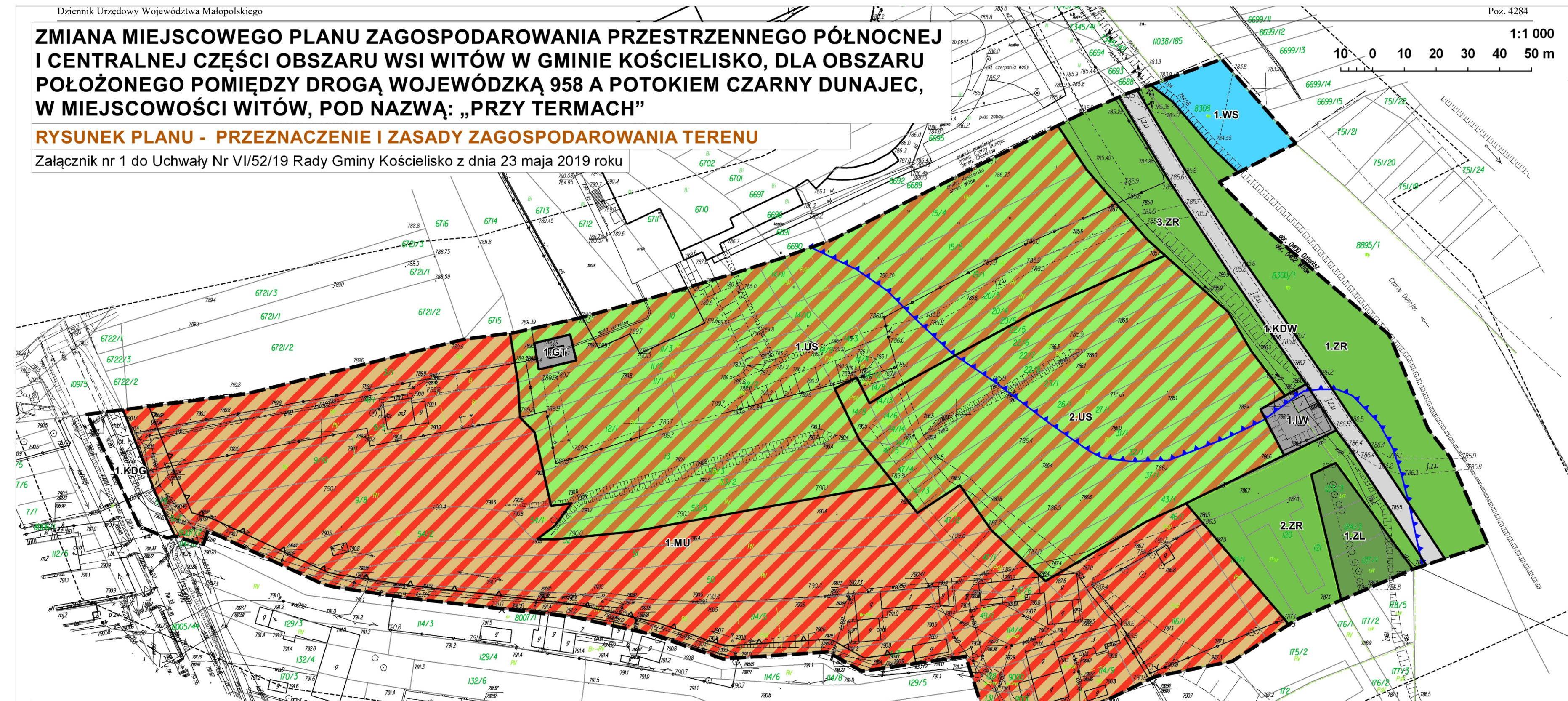
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ I CENTRALNEJ CZĘŚCI OBSZARU WSI WITÓW W GMINIE KOŚCIELISKO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY DROGĄ WOJEWÓDZKĄ 958 A POTOKIEM CZARNY DUNAJEC, W MIEJSCOWOŚCI WITÓW, POD NAZWĄ: „PRZY TERMACH”

## RYSUNEK PLANU - PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VI/52/19 Rady Gminy Kościelisko z dnia 23 maja 2019 roku

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

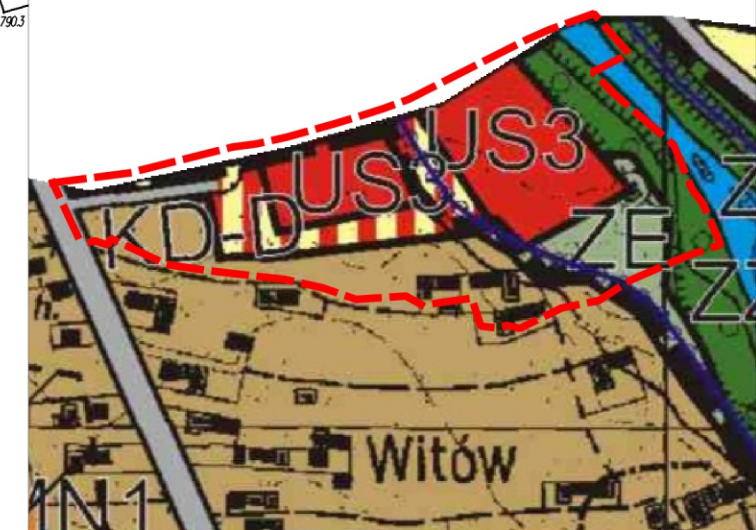


### OZNACZENIA

-  granica obszaru objętego zmianą planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  MU teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1.MU
-  US tereny "miasteczka wodnego" 1.US - 2.US
-  ZR tereny zieleni nieurządzonej 1.ZR - 3.ZR
-  ZL teren lasów 1.ZL
-  WS teren wód powierzchniowych 1.WS
-  GT teren stacji bazowej geotermii 1.GT
-  IW teren infrastruktury wodociągowej 1.IW
-  KDG teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej 1.KDG
-  KDW teren komunikacji - droga wewnętrzna 1.KDW
-  granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1%

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kościelisko, wprowadzonego uchwałą Nr XXXVI/235/10 Rady Gminy Kościelisko z dnia 29 kwietnia 2010r., zmienionego Uchwałą Nr XI/95/15 Rady Gminy Kościelisko z dnia 17 listopada 2015r.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w obrębie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu  
Obszar objęty zmianą planu położony jest w obrębie terenu i obszaru górniczego "Chochołowskie termy"



 granica obszaru objętego zmianą planu



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VI/52/19  
Rady Gminy Kościelisko z dnia 23 maja 2019

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północnej i centralnej części obszaru wsi Witów w gminie Kościelisko, dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 958 a Potokiem Czarny Dunajec w miejscowości Witów, pod nazwą „Przy termach”**

	Data wpływu uwagi	Nazwisko i Imię, nazwa instytucji organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi (w rubryce zamieszczono streszczenie uwag; załącznikiem do tabeli jest zbiór uwag)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... z dnia ...		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	5.06.2018r.	{...}*	Sprzeciwiamy się, ponieważ ustalenia przyjęte w planie ograniczają powierzchnię zabudowy działek do 1000m <sup>2</sup>	a) 31/1 b) 22/6 c) 14/6	a) - c) 2.US		Ustalenia planu w § 12 ust.4 określają minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek - 1000 m <sup>2</sup> , a nie minimalną powierzchnię zabudowy działek.		+	
2.	25.04.2019r.	{...}*	Nie wyrażamy zgody na podaną powierzchnię nowopowstałych działek (min. 10 arów), gdyż takich nie posiadamy. Jednocześnie nie jest zrozumiałe, że gmina tworzy działki budowlane bez dojazdów do tych działek, jak i nie uwzględniła doprowadzenia mediów.	W uwadze brak nr działek. Poniższe nr zostały podane w uwadze z poprzedniego wyłożenia: dz. nr ewid. a) 31/1 b) 22/6 c) 14/6	a) - c) 2.US		Podstawowym przeznaczeniem terenu 2US, o którym mowa w § 12 ust. 2 i ust. 3 jest zabudowa usługowa związana z rekreacją i wypoczynkiem. Ustalenia planu w § 12 ust. 4 określają minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek - 1000 m <sup>2</sup> ; nie dotyczy to działek istniejących. Ustalenia planu w § 8 określają zasady obsługi komunikacyjnej, natomiast w § 9 zasady obsługi w zakresie systemów infrastruktury technicznej.		+	

\* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr VI/52/19  
Rady Gminy Kościelisko z dnia 23 maja 2019

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kościelisko o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, dotyczące uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północnej i centralnej części obszaru wsi Witów w gminie Kościelisko, dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 958 a Potokiem Czarny Dunajec w miejscowości Witów, pod nazwą „Przy termach”.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w projekcie **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru północnej i centralnej części obszaru wsi Witów w gminie Kościelisko, dla obszaru położonego pomiędzy drogą wojewódzką nr 958 a Potokiem Czarny Dunajec w miejscowości Witów, pod nazwą „Przy termach”,** inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, przyjmując zasady:

1. Finansowanie inwestycji, będzie zgodne z przepisami o finansach publicznych.
2. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i pomocowych. Starania o pozyskanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.
3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy, tak aby optymalizować wydatki publiczne, np. poprzez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie gminy.