UCHWAŁA NR XXIII/157/2001
Rady Gminy Kościelisko
z dnia 2 lipca 2001 r.

w sprawie:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wschodniej części obszaru wsi Kościelisko
w gminie Kościelisko

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. nr 15, poz. 139 z dnia 22 stycznia 1999 r.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jedn. Dz.U. nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późn. zm.) postanawia się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wschodniej części obszaru wsi Kościelisko**, położonej w gminie Kościelisko, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje część obszaru, oznaczony na kopii rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kościelisko, ograniczony od strony wschodniej i południowej granicą administracyjną gminy Kościelisko po granicę Tatrzańskiego Parku Narodowego i terenu WOKL „Gronik", od strony zachodniej potokiem Cicha Woda (Antołowskim), od strony północnej granicą gruntów wsi Dzianisz.

3. Plan uwzględnia postanowienia Studium wymienionego w ust.2, którego tekst i rysunek stanowią załączniki 1 i 2 do uchwały nr XIII/89/96 Rady Gminy Kościelisko z dnia 20 czerwca 1996 r., a w szczególności postanowienia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wykorzystania terenów, stosownie do ich położenia w strefach potencjalnego rozwoju osadnictwa bądź w strefach terenów otwartych o zróżnicowanych reżimach ochronnych.

4. Integralną częścią ustaleń planu są następujące elementy na rysunku planu w skali 1:5 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały:
1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, w tym różnym zakresie ochrony, wraz z symbolami identyfikacyjnymi tych terenów.

§ 2.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać w odniesieniu do terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem:

1) ustaleń rysunku planu, o których mowa w § 1 ust.4 pkt 3,
2) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale I §§ 4 i 5,
3) ustaleń zawartych w rozdziałach II, III i IV.

2. Jako zgodne z planem uznaje się:

1) przesunięcie, z zastrzeżeniem ust.3, linii rozgraniczających terenu, nie przekraczające 10 m w jedną stronę, wynikające z uwzględnienia szczegółowych warunków związanych z rozwiązaniami technicznymi, stanem własności gruntów bądź z sytuacją terenową,
2) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych, zapewniających dojazd do działek budowlanych w obrębie terenów mieszkaniowych, o których mowa w § 6, 7 i 8, oraz w § 16,
3) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 17-20, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu, w tym w szczególności prowadzenie tych tras w liniach rozgraniczajacych dróg i ulic,

3. Linie rozgraniczające dróg i ulic mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia, przy czym zwężenie pasa terenu w liniach rozgraniczających dróg i ulic wymaga uzyskania zgody ich zarządcy.

4. Uzyskania zgody zarządcy drogi wymagają ponadto:

1) podziały działek usytuowanych bezpośrednio przy drogach ponadlokalnych (powiatowych, wojewódzkich i krajowych) oraz zasada obsługi komunikacyjnej tych działek,
2) modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów w liniach rozgraniczających dróg, o ktorych mowa w pkt 1, oraz budowa nowych obiektów w odległości mniejszej niż określona w § 16 ust. 2 pkt 5 oraz ust. 3 i 4 pkt 4,
3) sytuowanie reklam widoczych z drogi, ze wzgledu na bezpieczeństwo ruchu.

5. W przypadkach szczególnych, zwłaszcza w przypadku rozwiązań nowatorskich, o wysokich walorach estetycznych i nie stwarzających dysharmonii z otaczającym krajobrazem, ustala się możliwość odstąpienia od wymagań § 6 i 8 ust.2 pkt 6 i 7-9, w oparciu o opinię gminnej komisji ds. urbanistyki i architektury, wyrażaną na wniosek wójta gminy; opinia taka powinna być też wyrażona w stosunku do architektonicznych form zabudowy na terenach, o których mowa w § 7 i § 9-15.

§ 3.

1. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 1 ust.4 pkt 2:

1) M1 do M8 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 6),
2) M9 i M10 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 7),
3) Mw - tereny zabudowy mieszkaniowo-wypoczynkowej (§ 8),
4) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej (§ 8),
5) U - tereny usług (§ 9),
6) UT - tereny usług turystycznych (§ 10),
7) UW - tereny ośrodków wypoczynkowych (§ 11),
8) KL - tereny kolei linowych (§ 12),
9) RE, REz - tereny otwarte, rolne (§ 14),
10) RD - tereny ogrodów działkowych (§ 14),
11) L - tereny otwarte , leśne (§ 15),
12) K.... - drogi i ulice, z oznaczeniem kategorii (§ 16),
13) W1, NO1 – tereny infrastruktury technicznej (§ 18),
14) Es – teren w obrębie strefy technicznej linii 110 kV (§ 19),

2. Określono zasady wyposażenia w następujące systemy infrastruktury technicznej i komunalnej:

1) zaopatrzenie w wodę (§ 17),
2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków (§ 18),
3) energetyka (§ 19),
4) telekomunikacja (§ 20),
5) gospodarka odpadami (§ 21).

§ 4.

Ilekroć jest mowa o działalności nieuciążliwej, oznacza to:

1) działalność nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko bądź sporządzona ocena oddziaływania na środowisko nie potwierdziła negatywnego wpływu w stosunku do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, usługowe, uprawy rolne oraz lasy,
2) działalność w stosunku do której nie określono obowiązku sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko -

w rozumieniu przepisów rozdz. 5 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (D.U. Nr 109 poz. 1157 z dnia 13 grudnia 2000 r.).

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów mogących znacząco, negatywnie oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów, o których mowa w ust. 1).

§ 5.

1. W stosunku do obiektu objętego ochroną konserwatorską (tj. wpisanego do rejestru zabytków), oznaczonego na rysunku planu symbolem „**OK1**” - nie określa się zasad zabudowy i zagospodarowania; ochrona konserwatorska obejmuje obiekt pn.: „Dyrektorówka” lub „dom Dłuskich” wraz z otoczeniem (nr rej. A-742).

2. Z uwagi na możliwość występowania na obszarze wsi innych obiektów o wartościach zabytkowych, decyzje dotyczące obiektów budowlanych powstałych przed 1945 r. podejmuje się po uzyskaniu przez gminę stanowiska organu właściwego ds. ochrony zabytków.

ROZDZIAŁ II

TERENY MIESZKALNICTWA i USŁUG

PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA, Z UWZGLĘDNIENIEM WYMAGAŃ
OCHRONY ŚRODOWISKA, WARTOŚCI KULTUROWYCH
I KRAJOBRAZU

§ 6.

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony krajobrazowych wartości terenów, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

1) teren **M1** – w zespole „Bór”,
2) teren **M2** – w zespole „Karpielówka”,
3) teren **M3** – w zespole „Gronik”,
4) teren **M4** – w zespole „Sywarne”,
5) teren **M5** – w zespole „Mocarni”,
6) teren **M6** – w zespole „Wojdyłówka”,
7) teren **M7** – w zespole „Pod Blachówką”,
8) teren **M8** – w zespole „Czajki”.

2. Tereny **M1**, **M2**, **M3**, **M4**, **M5**, **M6**, **M7** i **M8**, o których mowa w ust.1 pkt 1 - 8, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, pensjonatową, związaną z nieuciążliwą działalnością usługową i gospodarczą, w tym rolniczą oraz niezbędne, wewnętrzne drogi dojazdowe i towarzyszącą infrastrukturę techniczną. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować warunki określone w pkt 2 do 9,
2) budynki mieszkalne mogą być realizowane jako jednorodzinne wolnostojące, pomieszczenia usługowe i działalności gospodarczej, gospodarcze, inwentarskie, a także

garaże i inne pomieszczenia pomocnicze mogą być wolnostojące bądź przybudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne;

3) przy podziale terenu, powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m^2, a szerokość pozwalająca na zachowanie warunków technicznych i odległości między budynkami,

4) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem istniejących dróg, o których mowa w § 16,

5) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego oraz wodociągowego i kanalizacyjnego, z zachowaniem warunków, o których mowa w § 17 i 18,

6) zagospodarowanie działek powinno spełniać następujące wymagania:
   a) stosunek bezwzględnej wielkości kubatury naziemnej części budynków do bezwzględnej wielkości powierzchni działki powinien być mniejszy lub równy 1 (X m^3 ✧ Y m^2),
   b) co najmniej 50 % powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleń wypoczynkową lub użytkową, z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem działek,
   c) działki zabudowy pensjonatowej powinny być zagospodarowane w formie ogrodów wypoczynkowych,
   d) na działkach zabudowy pensjonatowej powinny być zapewnione miejsca postojowe, w ilości większej lub równej liczbie jednostek mieszkaniowych,

7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i pensjonatowych powinna nawiązywać do tradycyjnej architektury Podhala; budynki te powinny spełniać następujące wymagania:
   a) rzut nowych i rozbudowywanych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów o proporcjach 1 do co najmniej 1,5; wymiar krótszego boku budynków mieszkalnych nie powinien przekraczać 8 m, a budynków usługowych i pensjonatowych 9 m,
   b) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać jednej kondygnacji naziemnej; w kubaturze dachu można wbudować nie więcej niż dwie kondygnacje użytkowe,
   c) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie powinna przekraczać 1,2 m; w przypadku spadku terenu - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 1,4 m; zaleca się pochylanie ścian podmurówek wyższych niż 1,1 m, w formie szkarp,
   d) odległość krawędzi okapu od poziomu terenu - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 4,5 m,
   b) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, powinien być dwuspadowy symetryczny, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem 49- 54 stopni, z zaleceniem stosowania form półszczytowych i przypustnic (przyśtychów); okapy powinny być wysunięte na odległość co najmniej 0,8 m od lica budynku; ustala się zakaz:
      * stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
      * wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej,
      * wysuwania połaci dachowych w stosunku do lica ściany szczytowej dalej niż 0,4 m, a w przypadku gdy w ścianie szczytowej znajduje się balkon, dalej niż wynosi szerokość balkonu,

b) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych w postaci „kapliczek", „wyglądów" i „dymników" bądź okien połaciowych; zaleca się zachowanie odległości co najmniej 1,5 m od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego; ustala się zakaz otwierania połaci dachowych na długości większej niż 1/2 elewacji kalenicowej,

e) do wykończenia elewacji budynków należy stosować naturalne materiały miejscowe, jak drewno i kamień, z zalecaniem stosowania kamienia łamanego, lub materiały nawiązujące do nich; dopuszcza się tynkowanie powierzchni ścian, zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych,

f) kolorystyka budynków: pokrycie dachu w przypadku użycia innych materiałów niż gont lub dranice - w kolorach ciemnych z wyłączeniem koloru czerwonego; drewniane i kamienne elementy elewacji - w kolorze naturalnym, elementy tynkowane w kolorach jasnych, stonowanych, z zaleceniem koloru beżowego i jasno szarego,

8) forma architektoniczna budynków gospodarczych i pomocniczych powinna nawiązywać do tradycyjnej architektury Podhala; budynki te powinny spełniać następujące wymagania:

a) rzut nowych i rozbudowywanych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów o proporcjach 1 do co najmniej 1,5; szerokość krótszego boku nie powinna przekraczać 7 m, w osiach ścian,

b) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać jednej kondygnacji naziemnej, z możliwością wykorzystania jednej kondygnacji w poddaszu,

c) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie powinna przekraczać 0,8 m; w przypadku spadku terenu powyżej 5 % - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 1,2 m; zaleca się pochylanie ścian podmurówek wyższych niż 1,1 m, w formie szkarp,

d) odległość krawędzi okapu od poziomu terenu - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 4,2 m,

a) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, powinien być dwuspadowy symetryczny, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem 49- 54 stopni, z zaleceniem stosowania form półszczytowych i przypustnic (przyśtychów); okapy powinny być wysunięte na odległość co najmniej 0,8 m od lica budynku; ustala się zakaz:

* stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
* wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej,
* poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych w postaci „wyglądów" i „dymników" lub okien połaciowych; zaleca się zachowanie odległości co najmniej 1,5 m od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego; zakazuje się stosowanie otwarć pulpitowych (orawiaków),

a) jak w pkt 7g,

e) jak w pkt 7h,

9) ogrodzenia działek powinny być wykonywane przy zastosowaniu miejscowych materiałów, jak drewno i kamień, z dopuszczeniem metaloplastyki; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji Podhala.

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
1) teren **M 9**,
2) teren **M 10**.

2. Na terenach **M9** i **M10**, o których mowa w ust.1, utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie i istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z możliwością uzupełnienia urządzeń towarzyszących, w tym garaży. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) poszczególne tereny mogą być modernizowane i uzupełniane tylko na podstawie koncepcji obejmującej całość danego terenu; realizacja może być prowadzona etapami,
2) jako obowiązujący element koncepcji, o której mowa w pkt 1, w części ukazującej zasady nawiązania do otoczenia, należy sporządzić studium krajobrazowe,
3) przy modernizacji i przebudowie istniejących budynków mieszkalnych należy zachować następujące warunki:
   a) obiekty, o których mowa w pkt 1, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
   b) zakazuje się zwiększania liczby kondygnacji,
   c) przy przebudowie dachów, linie okapów budynków powinny być sytuowane na wysokości górnej płaszczyzny stropów najwyższych pięter,
4) forma architektoniczna, materiały użyte do wykończenia elewacji i kolorystyka garaży, powinna być harmonijnie wpisana w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
5) tereny powinny być wyposażone w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
4) co najmniej 30% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca,
5) ogrodzenia terenu powinny być wykonywane przy zastosowaniu miejscowych materiałów, jak drewno i kamień, z dopuszczeniem metaloplastyki; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji Podhala.

§ 8.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów o szczególnych walorach krajobrazowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **Mw** - zabudowy mieszkaniowo wypoczynkowej eksponowanych w krajobrazie,
2) **MU** - zabudowy mieszkaniowo usługowej w rejonie Polany Sobiczkowej.

2. Tereny **Mw**, o których mowa w ust.1 pkt 1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo wypoczynkową o całorocznym użytkowaniu, z dopuszczeniem - dla mieszkańców stałych - usług i nieuciążliwej działalności gospodarczej, w tym związanej z rolnictwem, oraz niezbędne drogi dojazdowe i towarzyszącą infrastrukturę techniczną. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) jak w § 6 ust.2 pkt 1,

2) jak w § 6 ust.2 pkt 2,

3) jak w § 6 ust.2 pkt 3,

4) jak w § 6 ust.2 pkt 4,

5) jak w § 6 ust.2 pkt 5,

6) jak w § 6 ust.2 pkt 6; w zadrzewieniach należy stosować gatunki miejscowe,

7) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, mieszkalno - wypoczynkowych i mieszkalno-usługowych powinna nawiązywać do tradycyjnej, drewnianej architektury wsi podhalańskich; budynki powinny spełniać następujące wymagania:
   a) rzut nowych i rozbudowywanych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów o proporcjach 1 do co najmniej 1,5; wymiar krótszego boku budynków nie powinien przekraczać 6,5 m, w osiach ścian,
   a) jak w § 6 ust. 2 pkt 7b,
   b) wysokość podmurówki na terenie płaskim nie powinna przekraczać 0,8 m; w przypadku spadku terenu powyżej 5 % - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 1,2 m, należy pochylać ściany podmurówek wyższych niż 1,1m, w formie szkarp,
   c) odległość krawędzi okapu od poziomu terenu - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 4 m,
   d) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami i przypustnicami (przyśtychami), symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem 49-54 stopni; okapy powinny być wysunięte na odległość co najmniej 1,0 m od lica budynku; ustala się zakazy jak w § 6 ust.2 pkt 7e,
   e) jak w § 6 ust.2 pkt 7f,
   f) budynki wyłącznie drewniane, o konstrukcji wieńcowej, z płaz, okrąglaków, półokrąglaków o grubości co najmniej 18 cm; podmurówki z kamienia łamanego w układzie warstwowym lub „na dziko"; krycie dachów gontem lub dranicami; zakazuje się stosowania okładzin z otoczaków i tworzyw sztucznych oraz deskowania imitującego płazy,
   i) kolorystyka budynków: drewniane i kamienne elementy elewacji - w kolorze naturalnym,
   j) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę ustawionych pionowo prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych, z drobnym podziałem oszklonych skrzydeł; mogą być stosowane nadproża w postaci łuku.

8) forma architektoniczna budynków gospodarczych i pomocniczych powinna nawiązywać do tradycyjnej architektury Podhala; budynki te powinny spełniać wymagania określone w pkt 7.

9) jak w § 6 ust.2 pkt 9.

3. Tereny **MU**, o których mowa w ust. 1 pkt 2, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo usługową, z preferencjami dla usług zwiazanych z turystyką i wypoczynkiem, z wyłączeniem funkcji hotelowej, oraz niezbędne drogi dojazdowe i towarzyszącą infrastrukturę techniczną. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) budynki mogą być realizowane jako usługowe, mieszkalne lub mieszkalno usługowe; pomieszczenia pomocnicze, w tym garaże mogą być wolnostojące bądź przybudowane lub wbudowane w ww. budynki,

2) przy podziale terenu, powierzchnia nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m^2, a szerokość pozwalająca na zachowanie warunków technicznych i odległości między budynkami,

3) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem istniejących dróg, o których mowa w § 16,

4) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego oraz wodociągowego i kanalizacyjnego, z zachowaniem warunków, o których mowa w § 17 i 18,

5) zagospodarowanie działek powinno spełniać następujące wymagania:
   a) stosunek bezwzględnej wielkości kubatury naziemnej części budynków do bezwzględnej wielkości powierzchni działki powinien być mniejszy lub równy 1 (X m^3 ✧ Y m^2),
   b) co najmniej 50 % powierzchni działek należy przeznaczyć pod zieleń wypoczynkową lub użytkową, z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem działek,

6) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, mieszkalno - wypoczynkowych i mieszkalno-usługowych powinna nawiązywać do tradycyjnej, drewnianej architektury wsi podhalańskich; budynki powinny spełniać następujące wymagania:
   a) rzut nowych i rozbudowywanych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów o proporcjach 1 do co najmniej 1,5; wymiar krótszego boku budynków nie powinien przekraczać 8 m, w osiach ścian,
   a) jak w § 6 ust. 2 pkt 7b,
   b) wysokość podmurówki liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 1,2 m, należy pochylać ściany podmurówek wyższych niż 1,1m, w formie szkarp,
   c) odległość krawędzi okapu od poziomu terenu - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 4 m,
   d) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami i przypustnicami (przyśtychami), symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem 49-54 stopni; okapy powinny być wysunięte na odległość co najmniej 1,0 m od lica budynku; ustala się zakazy jak w § 6 ust.2 pkt 7e,
   e) jak w § 6 ust.2 pkt 7f,
   f) budynki wyłącznie drewniane, o konstrukcji wieńcowej, z płaz, okrąglaków, półokrąglaków o grubości co najmniej 18 cm; podmurówki z kamienia łamanego w układzie warstwowym lub „na dziko”; krycie dachów gontem lub dranicami; zakazuje się stosowania okładzin z otoczaków i tworzyw sztucznych oraz deskowania imitującego płazy,
   i) kolorystyka budynków: drewniane i kamienne elementy elewacji - w kolorze naturalnym,
   j) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę ustawionych pionowo prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych, z drobnym podziałem oszklonych skrzydeł; mogą być stosowane nadproża w postaci łuku.

7) forma architektoniczna budynków pomocniczych powinna nawiązywać do tradycyjnej architektury Podhala; budynki te powinny spełniać wymagania określone w ust. 2 pkt 7.

8) jak w § 6 ust.2 pkt 9.

§ 9.

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych terenów urządzeń usługowych i administracji, oznaczonych symbolami:

1) **U1** - teren usług publicznych, obecnie poczta i budynek stanowiący własność gminy - Wojdyłówka,
2) **U2** - teren przeznaczony pod urządzenia usługowe - ul. Nędzy Kubińca,
3) **U3** - teren i istniejący obiekt przeznaczony pod usługi publiczne - Sywarne,
4) **U4** - teren przeznaczony pod urządzenia usługowe ze stacją benzynową - ul. Nędzy Kubińca,
5) **U5** - teren przeznaczony pod urządzenia usługowe - ul. Nędzy Kubińca (koło „Zajazdu") ,
6) **U6** - teren przeznaczony pod urządzenia usługowe - Karpielówka.

2. Na terenie **U1**, o którym mowa w ust.1 pkt 1, utrzymuje się istniejące przeznaczenie pod usługi publiczne, z możliwością zmiany rodzaju świadczonych usług, stosownie do potrzeb. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu, należy zachować wymagania określone w pkt 2 i 3,
2) obiekty, o których mowa w pkt 1, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
3) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
4) w miarę możliwości, niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione na terenie U1.

3. Teren **U2**, o którym mowa w ust.1 pkt 2, przeznacza się pod urządzenia usługowe związane z obsługą mieszkańców i turystów. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przy budowie nowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu, należy zachować wymagania określone w pkt 2 -5,
2) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
3) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
4) niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie terenu U2,
5) ogrodzenia terenu powinny być wykonywane przy zastosowaniu miejscowych materiałów, jak drewno i kamień, z dopuszczeniem metaloplastyki; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji Podhala.

4. Teren **U3**, o którym mowa w ust.1 pkt 3, przeznacza się pod usługi publiczne (przedszkole), z możliwością zmiany rodzaju świadczonych usług, stosownie do potrzeb. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu, należy zachować wymagania określone w pkt 2 - 5,
2) obiekty, o których mowa w pkt 1, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
3) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
4) niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione na terenie U3,
5) ogrodzenia terenu powinny być wykonywane przy zastosowaniu miejscowych materiałów, jak drewno i kamień, z dopuszczeniem metaloplastyki; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji Podhala.

5. Teren **U4**, o którym mowa w ust.1 pkt 4, przeznacza się pod urządzenia usługowe ze stacją benzynową, z dopuszczeniem zmiany świadczonych usług, stosownie do potrzeb. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przy budowie nowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu, należy zachować wymagania określone w ust. 3 pkt 2 - 5.

6. Teren **U5**, o którym mowa w ust.1 pkt 5, przeznacza się pod urządzenia usługowe związane z obsługą mieszkańców i turystów, z możliwością budowy mieszkań dla właścicieli bądź obsługi. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów oraz budowie nowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu, należy zachować wymagania określone w ust. 3, pkt 2 - 5.

7. Teren **U6**, o którym mowa w ust.1 pkt 6, przeznacza się pod urządzenia usługowe związane z obsługą mieszkańców i turystów. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przy budowie nowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu, należy zachować wymagania określone w ust. 3, pkt 2 - 5.

§ 10.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami:

1) **UT1a** i **UT1b** - w zespole „Butorowy - Gubałówka”,
2) **UT2** - w zespole „Czajki”,
3) **UT3** - przy trasie narciarskiej na Polanę Szymoszkową
4) **UT4** - przy drodze na „Salamandrę”.

5) **UT5** - „Sywarne”
6) **UT6** - „Polana Sywarne”,
7) **UT7** - „hotel Sywarne”,
8) **UT8** - w rejonie hotelu „Sywarne”.

2. Tereny **UT1a** i **UT1b** oraz **UT3**, o których mowa w ust.1 pkt 1 i3, przeznacza się pod zabudowę i urządzenia związane z całoroczną obsługą turystów, z wykluczeniem usług hotelowych i pensjonatowych; dopuszcza się usługi w zakresie małej gastronomii oraz związane z obsługą turystyki letniej i zimowej, jak: wypożyczanie i reperacja sprzętu, punkty sanitarne, ratownictwa, sprzedaż pamiątek i inne, z możliwością budowy mieszkań dla właścicieli bądź obsługi. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki, powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
2) architektoniczne formy zabudowy powinny odpowiadać zasadom określonym dla terenów Mw, w § 8 ust.2 pkt 7-9, z dopuszczeniem wymiaru krótszego boku budynków nie przekraczającego 8 m,
3) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
4) niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie poszczególnych terenów,
5) co najmniej 50% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca; należy wprowadzić zieleń izolacyjną w otoczeniu parkingów.

3. Teren **UT2**, o którym mowa w ust.1 pkt 2, przeznacza się pod zespół zabudowy i urządzeń o funkcjach wypoczynkowych, o charakterze „wioski turystycznej”. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) teren powinien być zagospodarowywany na podstawie koncepcji obejmującej jego całość; realizacja może być prowadzona etapami,
2) jako obowiązkowy element koncepcji, o której mowa w pkt 1, w części ukazującej zasady nawiązania do otoczenia, należy sporządzić studium krajobrazowe,
3) teren położony w strefie technicznej linii 110 kV powinien pozostać wolny od zabudowy; w sytuacji orientacyjnego wyznaczenia tej strefy na rysunku planu, należy ją uściślić w toku sporządzania koncepcji zagospodarowania,
4) istniejące budynki mogą być modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane, z zachowaniem warunków określonych w pkt 8 i 9,
5) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu powinien nawiązywać do położenia na zboczu, z uwzględnieniem tradycji sytuowania i otoczenia zabudowy wiejskiej na Podhalu, a także funkcji wypoczynkowej budynków i całego zespołu; budynki związane z obsługą zespołu powinny być zlokalizowane w najmniej eksponowanych częściach terenu,
6) teren powinien być w pełni wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej; wyposażenie w wodociąg i kanalizację przez przyłączenie do wiejskiego systemu wodociągowego i kanalizacyjnego bądź wyposażenie w urządzenia indywidualne, z gromadzeniem ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych,
7) co najmniej 70% terenu powinna stanowić zieleń towarzysząca,
8) zabudowa powinna się składać wyłącznie z budynków drewnianych, przystosowanych do funkcji całorocznego wypoczynku nawiązujących w swej formie do tradycyjnej architektury wsi podhalańskich; budynki powinny spełniać następujące wymagania:

a) rzut budynków powinien być prostokątny lub złożony z prostokątów o proporcjach 1 do co najmniej 1,5; wymiar krótszego boku nie powinna przekraczać 6,5 m, w osiach ścian,
b) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać 1,5 kondygnacji naziemnej; w kubaturze dachu można wbudować nie więcej niż jedną kondygnację użytkową,
c) wysokość podmurówki liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 1,2 m; należy pochylać ściany podmurówek wyższych niż 1,1 m, w formie szkarp,
d) odległość krawędzi okapu od poziomu terenu - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 4 m,
e) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, powinien być dwuspadowy symetryczny, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem 49 - 54 stopni, z półszczytami i przypustnicami (przyśtychami); okapy powinny być wysunięte na odległość co najmniej 0,6 m od lica budynku; ustala się zakaz:
* stosowania szczytów nie wynikających z rzutu budynku,
* zwieńczania szczytami ścian stykających się ze sobą,
* stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
* wysuwania krawędzi połaci ukośnie do lica ściany szczytowej,
* wysuwania połaci dachowych w stosunku do lica ściany szczytowej dalej niż 0,4 m,
a) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach i otwarć dachowych w postaci „kapliczek", „dymników" i „wyglądów" (otwarć pulpitowych); należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego; ustala się zakaz:
* otwierania połaci dachowych na długości większej niż 1/2 elewacji kalenicowej,
* otwierania dachów pulpitowych na wysokości kalenicy,
h) do budowy należy stosować naturalne materiały miejscowe, jak drewno i kamień łamany, krycie dachu gontem lub dranicami; zakazuje się stosowania okładzin z otoczaków i tworzyw sztucznych,
i) kolorystyka budynków: drewniane i kamienne elementy elewacji - w kolorze naturalnym,
j) otwory okienne i drzwiowe powinny być prostokątne, bądź z nadprożem w postaci łuku; okna ustawione pionowo, z drobnym podziałem oszklonych skrzydeł,
9) ogrodzenia działek powinny być wykonywane przy zastosowaniu miejscowych materiałów, jak drewno i kamień; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji Podhala.

4. Teren **UT4**, o którym mowa w ust.1 pkt 4, przeznacza się pod usługi z zakresu kultury i rozrywki, z możliwością budowy amfiteatru z urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
1) teren powinien być zagospodarowywany na podstawie koncepcji obejmującej jego całość; realizacja może być prowadzona etapami,
2) jako obowiązkowy element koncepcji, o której mowa w pkt 1, w części ukazującej zasady nawiązania do otoczenia, należy sporządzić studium krajobrazowe,
3) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
4) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
5) niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie terenu UT4,

6) co najmniej 20% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca przy zastosowaniu gatunków miejscowych; należy wprowadzić zieleń izolacyjną w otoczeniu parkingu,
7) ogrodzenia terenu powinny być wykonywane przy zastosowaniu miejscowych materiałów, jak drewno i kamień, z dopuszczeniem metaloplastyki; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji Podhala.

5. Teren **UT5**, o którym mowa w ust.1 pkt 5, przeznacza się pod usługi turystyczne o całorocznym użytkowaniu: hotelowe, gastronomiczne, rozrywkowe, z możliwością budowy mieszkań dla obsługi. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych oraz budowie nowych, związanych z przeznaczeniem terenu, należy zachować warunki określone w pkt 2 do 6,
2) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
3) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
4) niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie terenu UT5,
5) co najmniej 50% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca, wypoczynkowa; należy wprowadzić zieleń izolacyjną w otoczeniu parkingów,
6) ogrodzenia terenu powinny być wykonywane przy zastosowaniu miejscowych materiałów, jak drewno i kamień, z dopuszczeniem metaloplastyki; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji Podhala,
7) wzdłuż południowej granicy terenu, w jego zachodniej części, należy zapewnić dojazd i dojście do pól i terenów rekreacyjnych

6. Teren **UT6**, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przeznacza się pod usługi z zakresu kultury i sportu (boiska, skansen itp.), z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) teren powinien być zagospodarowywany na podstawie koncepcji obejmującej jego całość; realizacja może być prowadzona etapami,
2) jako obowiązkowy element koncepcji, o której mowa w pkt 1, w części ukazującej zasady nawiązania do otoczenia, należy sporządzić studium krajobrazowe,
3) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
4) tereny powinny być wyposażone w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
5) niezbędne powierzchnie parkingowe powinny być zapewnione w obrębie terenu UT6,
6) co najmniej 50% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca; należy wprowadzić zieleń izolacyjną w otoczeniu parkingu,
7) ogrodzenia terenu powinny być wykonywane przy zastosowaniu miejscowych materiałów, jak drewno i kamień, z dopuszczeniem metaloplastyki; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji Podhala.

7. Na terenie **UT7**, o którym mowa w ust.1 pkt 7, utrzymuje się istniejące przeznaczenie i zabudowę hotelową z urządzeniami towarzyszącymi, z możliwością ich

modernizacji, przebudowy i rozbudowy, z zachowaniem wymagań określonych jak w ust. 6, jak dla terenu UT5.

8. Teren **UT8**, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, przeznacza się pod usługi turystyczne, z wykluczeniem usług hotelowych i pensjonatowych oraz budowy mieszkań; dopuszcza się urządzenia służące organizacji imprez turystycznych o charakterze regionalnym, wypoczynku związanego z wędkowaniem (staw hodowlany, zadaszenie i podest do występów zespołów regionalnych, bacówka, szałas dla owiec i kóz, mała gastronomia, sanitariaty). Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) teren powinien być zagospodarowywany na podstawie koncepcji obejmującej jego całość; realizacja może być prowadzona etapami,
2) jako obowiązkowy element koncepcji, o której mowa w pkt 1, w części ukazującej zasady nawiązania do otoczenia, należy sporządzić studium krajobrazowe,
3) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
4) tereny powinny być wyposażone w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
5) co najmniej 50% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca,
6) forma architektoniczna obiektow powinna spelnic nastepujące wymagania:
   a) rzut obieków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów o proporcjach 1 do co najmniej 1,5; wymiar krótszego boku budynków nie powinien przekraczać 6,5 m,
   b) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać jednej kondygnacji naziemnej; w kubaturze dachu można wbudować nie więcej niż jedną kondygnację użytkową,
   a) wysokość podmurówki nie powinna przekraczać 0,8 m.,
   b) odległość krawędzi okapu od poziomu terenu - liczona jako średnia arytmetyczna wysokości odstokowej i przystokowej - nie powinna przekraczać 4 m,
   c) dach, z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku, dwuspadowy z półszczytami i przypustnicami (przyśtychami), symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci dachu pod kątem 49-54 stopni; okapy powinny być wysunięte na odległość co najmniej 1,0 m od lica budynku; ustala się zakazy jak w § 6 ust.2 pkt 7e,
      a) poddasza mogą być oświetlone przy użyciu okien w szczytach, otwarć dachowych w postaci „kapliczek", „wyglądów" i „dymników" bądź okien połaciowych; zaleca się zachowanie odległości co najmniej 1,5 m od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego; ustala się zakaz otwierania połaci dachowych na długości większej niż 1/2 elewacji kalenicowej,
   d) budynki wyłącznie drewniane, o konstrukcji wieńcowej, z płaz, okrąglaków, półokrąglaków o grubości co najmniej 18 cm; podmurówki z kamienia łamanego w układzie warstwowym lub „na dziko"; krycie dachów gontem lub dranicami; zakazuje się stosowania okładzin z otoczaków i tworzyw sztucznych oraz deskowania imitującego płazy,
   i) kolorystyka budynków: drewniane i kamienne elementy elewacji - w kolorze naturalnym,
   j) otwory okienne i drzwiowe powinny mieć formę ustawionych pionowo prostokątów, pojedynczych lub zwielokrotnionych, z drobnym podziałem oszklonych skrzydeł; mogą być stosowane nadproża w postaci łuku.
7) ogrodzenia terenu powinny być wykonywane przy zastosowaniu miejscowych materiałów, jak drewno i kamień, formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji Podhala.

§ 11.

1. Utrzymuje się przeznaczenie oraz zabudowę i zagospodarowanie terenów istniejących ośrodków wypoczynkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
1) **UW1** – ośrodek „Salamandra”,
2) **UW2** – ośrodek „WDW”, z zespołem towarzyszących usług i administracji, z obiektem objętym ochroną konserwatorską oznaczonym symbolem **OK1**.

2. Przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów oraz budowie nowych obiektów związanych z przeznaczeniem terenu, należy zachować wymaganie, by obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki – były harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania dotyczące obiektu oznaczonego symbolem **OK1** (pn. „Dyrektorówka” lub „dom Dłuskich”) objętego ochroną konserwatorską, będą określane indywidualnie, na podstawie uzgodnienia z organem właściwym ds. ochrony zabytków.

§ 12.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
1) **KL1** – teren dolnej stacji istniejącej kolei linowej „Butorowy”,
2) **KL2** – teren górnej stacji istniejącej kolei linowej „Butorowy”,
3) **KL3** – teren górnej stacji kolei linowej „Szymoszkowa”.

2. Na terenie **KL1**, o którym mowa w ust.1 pkt 1, utrzymuje się istniejące urządzenia dolnej stacji krzesełkowej kolei linowej na Butorowy Wierch oraz zabudowę, z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, a także budowy nowych obiektów z możliwością budowy mieszkania dla właściciela bądź obsługi i towarzyszących usług turystycznych, z wykluczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki – powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
2) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej przez przyłączenie do wiejskiego systemu wodociągowego i kanalizacyjnego.

3. Na terenie **KL2**, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, utrzymuje się istniejące urządzenia górnej stacji krzesełkowej kolei linowej na Butorowy Wierch oraz zabudowę, z możliwością jej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, a także budowy nowych obiektów z możliwością budowy mieszkania dla właściciela bądź obsługi oraz towarzyszących usług i urządzeń

turystycznych (orientacyjny program urządzeń: dyżurka GOPR i pomieszczenie nadzoru zbocza, bufet z zapleczem i salą rekreacyjną, sanitariaty dla obsługi i turystów, zaplecze gospodarczo techniczne, dyżurka obsługi obiektu itp.), z wykluczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki, powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
2) architektoniczne formy zabudowy powinny odpowiadać zasadom określonym dla terenów Mw, w § 8 ust.2 pkt 7-9, z dopuszczeniem wymiaru krótszego boku budynków nie przekraczającego 8 m,
3) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
4) co najmniej 50% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca, z zastosowaniem gatunków miejscowych.

4. Teren **KL3**, o którym mowa w ust.1 pkt 3, przeznacza się pod urządzenia górnej stacji trasy krzesełkowej kolei linowej „Szymoszkowa" oraz urządzeń towarzyszących i usług turystycznych (orientacyjny program urządzeń: dyżurka GOPR i pomieszczenie nadzoru zbocza, bufet z zapleczem i salą rekreacyjną lub restauracja, sanitariaty dla obsługi i turystów, zaplecze gospodarczo techniczne, dyżurka obsługi obiektu itp.), z wykluczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) teren powinien być zagospodarowywany na podstawie koncepcji obejmującej jego całość; realizacja może być prowadzona etapami,
2) jako obowiązkowy element koncepcji, o której mowa w pkt 1, w części ukazującej zasady nawiązania do otoczenia, należy sporządzić studium krajobrazowe,
3) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
4) architektoniczne formy zabudowy powinny odpowiadać zasadom określonym dla terenów Mw, w § 8 ust.2 pkt 7-9, z dopuszczeniem wymiaru krótszego boku budynków nie przekraczającego 8 m,
5) teren powinien być wyposażony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, przez przyłączenie do wiejskiego systemu wodociągowego i kanalizacyjnego bądź wyposażenie w urządzenia indywidualne, z gromadzeniem ścieków w szczelnym zbiorniku wybieralnym,
6) co najmniej 50% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca, z zastosowaniem gatunków miejscowych.

§ 13.

1. Na terenach , o których mowa w § 6 do 12, dopuszcza się sytuowanie:

1) obiektów małej architektury,
2) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem barakowozów i obiektów kontenerowych,
3) reklam, w tym reklam świetlnych.

2. Obiekty, o których mowa w ust.1, mogą być realizowane, jeśli charakteryzują się wysokimi walorami estetycznymi i nie stwarzają dysharmonii z otaczającym krajobrazem; w przypadkach obiektów o szczególnym znaczeniu w krajobrazie, decyzje podejmuje się po uzyskaniu opinii, o której mowa w § 2 ust.5.

ROZDZIAŁ III

TERENY OTWARTE

PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA, Z UWZGLĘDNIENIEM WYMAGAŃ OCHRONY ŚRODOWISKA, WARTOŚCI KULTUROWYCH I KRAJOBRAZU

§ 14.

1. Ustala się przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony środowiska terenów otwartych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
1) tereny **RE** – rolne, o podwyższonym reżimie ochrony,
2) tereny **REz** – zieleni, o wysokim reżimie ochrony,
3) tereny **RD** - ogrodów działkowych.

2. Na terenach **RE**, o których mowa w ust.1 pkt 1, ustala się następujące zasady zabudowy , zagospodarowania i ochrony:
1) ustala się zakaz zabudowy z następującymi wyjątkami:
   a) urządzenia związane z narciarstwem, jak: koleje linowe i wyciągi narciarskie z wyznaczonymi polami i trasami narciarskimi,
   b) obiekty małej architektury, z zachowaniem zasad określonych w § 13 ust.2,
   c) budowle i urządzenia związane z gospodarką wodną i infrastrukturą techniczną,
2) mogą być urządzane turystyczne ścieżki piesze, rowerowe i konne oraz turystyczne trasy narciarskie,
3) istniejące obiekty budowlane mogą być modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane, z możliwością wyłącznie jednorazowego powiększania kubatury istniejącej, nie więcej niż o 10% oraz z zachowaniem warunków określonych w § 6 ust.2 pkt 7-9,
4) tereny powinny być częściowo zalesione, zadrzewione i zakrzewione, przy zastosowaniu gatunków miejscowych, ze szczególnym uwzględnieniem otoczenia cieków.

3. Na terenach **REz**, o których mowa w ust.1 pkt 2, ustala się następujące zasady zabudowy , zagospodarowania i ochrony:
1) ustala się zakaz zabudowy z następującymi wyjątkami:
   a) obiekty małej architektury, z zachowaniem zasad określonych w § 13 ust.2,
   b) budowle i urządzenia związane z gospodarką leśną, wodną i infrastrukturą techniczną,
2) mogą być urządzane turystyczne ścieżki piesze, rowerowe i konne oraz trasy narciarskie,
3) istniejące obiekty budowlane mogą być modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane, z możliwością wyłącznie jednorazowego powiększania kubatury

istniejącej, nie więcej niż o 10% oraz z zachowaniem warunków określonych w § 6 ust.2 pkt 7-9,
4) tereny powinny być częściowo zakrzewione i zadrzewione, przede wszystkim w otoczeniu cieków i w ich partiach źródliskowych, przy zastosowaniu gatunków miejscowych.

4. Utrzymuje się istniejące tereny **RD**, o których mowa w ust.1 pkt 3, jako ogrody działkowe z zakazem zabudowy, z wyjątkiem altan ogrodowych.

5. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się:
1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz reklam,
2) zakaz likwidacji lub zmiany przebiegu koryt cieków oraz usuwania drzew i krzewów w otoczeniu tych cieków.

§ 15.

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony środowiska terenów otwartych - leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
1) tereny **L1** – leśne, w większych kompleksach,
2) tereny **L2** – leśne, o małej powierzchni, w tym lasy stanowiące obudowę potoków.

2. Na terenach **L1**, o których mowa w ust.1 pkt 1, ustala się następujące zasady zabudowy , zagospodarowania i ochrony:
1) ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną i wodną oraz infrastrukturą techniczną,
2) mogą być urządzane turystyczne ścieżki piesze, rowerowe i konne oraz trasy narciarskie.

3. Na terenach **L2**, o których mowa w ust.1 pkt 2, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną i wodną, infrastrukturą techniczną; w przypadkach koniecznych mogą być przecinane trasami turystycznymi.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się:
1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz reklam,
2) zakaz likwidacji lub zmiany przebiegu koryt cieków oraz usuwania drzew i krzewów w otoczeniu tych cieków.

ROZDZIAŁ IV

KOMUNIKACJA ORAZ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNALNA

PRZEZNACZENIE TERENU ORAZ ZASADY OBSŁUGI , Z UWZGLĘDNIENIEM WYMAGAŃ OCHRONY ŚRODOWISKA, WARTOŚCI KULTUROWYCH I KRAJOBRAZU

§ 16.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
1) **KZ** - ulica zbiorcza, jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu (1/2),
2) **KL** - ulice lokalne, jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu (1/2),
3) **KD** - ulice dojazdowe, jednojezdniowe z dwoma lub jednym pasem ruchu,
4) **Kw** - ważniejsze ulice wewnętrzne, jednojezdniowe, z dwoma lub jednym pasem ruchu,
5) **KP** - parkingi.

2. Dla ulicy **KZ**, o której mowa w ust.1 pkt 1, ustala się następujące warunki modernizacji:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 30 m (tj. po 15 m od osi ulicy),
2) szerokość jezdni min. 7,0 m,
3) chodniki obustronne o szerokości 2 x 2,0 m, w obrębie terenów zabudowanych,
4) ścieżki rowerowe po obydwu stronach jezdni o szerokości 1,5 m (jednokierunkowe), lub po jednej stronie o szerokości 2,5 m (dwukierunkowe),
5) odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni o szerokości zgodnej z określoną w pkt 2 - min. 16,5 m (tj min. 20 m od osi ulicy),
6) w miarę możliwości wyznaczenie pasm postojowych i miejsc parkingowych.

3. Dla ulic **KL**, o których mowa w ust.1 pkt 2, ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m (tj. po 7,5 m od osi ulicy),
2) szerokość jezdni min. 6,0 m,
3) chodniki obustronne o szerokości 2 x 1,5 m,
4) odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni o szerokości zgodnej z określoną w pkt 2 - min. 8 m (tj. min. 11 m od osi ulicy).

4. Dla ulic **KD**, o których mowa w ust.1 pkt 3, ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m (tj. po 5 m od osi ulicy),
2) szerokość jezdni z jednym pasem ruchu min. 4,5 m, z dwoma pasami – min. 5,0 m,
3) chodniki co najmniej jednostronne o szerokości 1,5 m,
4) odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni o szerokości zgodnej z określoną w pkt 2 - min. 6 m (tj. min. 8,5 m od osi ulicy).

5. Dla ulic **Kw**, o których mowa w ust. 1 pkt 4, ustala się następujące warunki budowy i modernizacji:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m (tj. po 2,5 m od osi ulicy),
2) szerokość jezdni z jednym pasem ruchu – min. 3 m, wyznaczona stosownie do wymagań określonych w odpowiednich przepisach przeciwpożarowych; zawracanie na wjazdach do sąsiadujących posesji,
3) odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni o szerokości zgodnej z określoną w pkt 2 - min. 4,5 m (tj. min. 6 m od osi ulicy).

6. Tereny **KP**, o których mowa w ust.1 pkt 5, przeznacza się pod parkingi; preferuje się urządzenie parkingów zielonych, utwardzonych.

7. Przy budowie i modernizacji układu drogowego należy wprowadzać urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych, jak: obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne.

8. Tereny dróg oznaczonych na rysunku planu liniami przerywanymi, będą urządzane w dalszej kolejności, zależnie od możliwości przejęcia terenu i możliwości realizacyjnych; do tego czasu ustala się:
1) zakaz ich zabudowy i sytuowania towarzyszących urządzeń technicznych, wraz z zakazem sytuowania budynków na sąsiadujących terenach w odległości mniejszej niż określone w ust. 4 pkt 4,
2) utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania tych terenów.

9. Na terenach położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg, o których mowa w ust.2 do 4, ustala się zakaz sytuowania reklam; mogą być prowadzone sieci infrastruktury technicznej .

10. Ulice kategorii KZ, KL i KD powinny funkcjonować jako publiczne; tereny w liniach rozgraniczających tych dróg nie stanowiące obecnie własności Skarbu Państwa bądź gminy, będą przejmowane w kolejności zależnej od możliwości finansowych.

11. Ulice Kw mogą funkcjonować jako drogi niepubliczne; przy budowie i modernizacji ulic nie wydzielonych w rysunku planu, o których mowa w § 6 ust.2 i § 8 ust. 2 i 3, należy stosować warunki określone w ust. 5.

12. Wszystkie drogi i ulice obsługujące wieś, w tym ulice Kw oznaczone i nieoznaczone na rysunku planu, w przypadku zagrożenia pożarowego, będą wykorzystywane jako drogi pożarowe.

§ 17.

Ustala się następujące zasady zaopatrywania w wodę:
1) tereny, o których mowa w § 6 – 12, powinny być zaopatrywane z gminnego systemu wodociągowego, z ujęcia Kirowej Wody,
2) do czasu jego pełnej realizacji utrzymuje się zaopatrzenie z istniejących ujęć, w tym z ujęć indywidualnych i grupowych; nadające się do wykorzystania elementy istniejących systemów powinny być włączone do gminnego systemu zaopatrywania w wodę,
3) tereny, których położenie uniemożliwi przyłączenie do gminnego systemu wodociągowego, powinny być zaopatrywane z indywidualnych bądź grupowych urządzeń wodociągowych,
4) warunkiem zaopatrzenia w wodę z gminnego systemu wodociągowego powinno być posiadanie szczelnego zbiornika wybieralnego na ścieki lub włączenie do sieci kanalizacyjnej z oczyszczalnią ścieków.
5) utrzymuje się tereny istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone symbolem **W1**.

§ 18.

Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1) tereny, o których mowa w § 6 –12, powinny być wyposażone w urządzenia kanalizacyjne, stanowiące część systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków miasta Zakopanego, w drodze rozbudowy istniejącej sieci kanalizacyjnej,
2) do czasu pełnej realizacji tego systemu, utrzymuje się rozwiązania dotychczasowe, w tym urządzenia indywidualne i grupowe, z gromadzeniem ścieków w szczelnych zbiornikach i wywożeniem ich do oczyszczalni,
3) tereny, których położenie uniemożliwi przyłączenie do systemu, o którym mowa w pkt 1, powinny być wyposażone w grupowe lub indywidualne urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków; do czasu realizacji tych urządzeń utrzymuje się rozwiązania dotychczasowe, pod warunkiem stosowania szczelnych zbiorników i wywożenie ścieków do oczyszczalni,
4) wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **NO1**, pod ewentualną lokalizację wiejskiej oczyszczalni ścieków; realizacja jej umożliwiłaby częściowe uniezależnienie systemu kanalizacyjnego wschodniej części wsi Kościelisko od systemu miasta Zakopanego. Ustala się następujące warunki realizacji tej oczyszczalni:
   a) należy zachować parametry oczyszczania ścieków wymagane w związku z ochroną zbiornika Czorsztyńskiego,
   b) należy zastosować system oczyszczania ścieków nie powodujący uciążliwości w stosunku do otoczenia.

§ 19.

Ustala się następujące zasady wyposażenia w systemy energetyczne; ustala się następujące warunki funkcjonowania i rozwoju tych systemów:

1) utrzymuje się istniejący system dostarczania energii elektrycznej, z jego modernizacją i rozbudową stosownie do potrzeb, z zachowaniem następujących zasad:
   a) preferuje się sytuowanie stacji transformatorowo rozdzielczych ŚN/0,4 kV w wersji wewnętrznej (wbudowanych),
   b) z uwagi na ochronę krajobrazu preferuje się stosowanie sieci kablowych,
   c) utrzymuje się istniejące, napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV; wzdłuż ww. linii wyznacza się granice stref ochronnych o szerokości wynoszącej 18,5 m od osi tych linii; w odniesieniu do terenów objętych strefami ustala się następujące zasady:
      * ustala się zakaz jakiejkolwiek zabudowy,
      * każda ingerencja w obszar strefy wymaga uzyskania zgody właściwego zakładu energetycznego ds. wysokich napięć,
   a) w związku z orientacyjnym oznaczeniem przebiegu linii 110 kV na rysunku planu, niezbędne jest każdorazowe uściślenie granicy strefy w przypadku zagospodarowywania obszarów w sąsiedztwie tej linii,
4) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska, jak energię elektryczną i gaz, w tym - w miarę możliwości - wykorzystać energię wód geotermalnych do ogrzewania budynków i dostarczania ciepłej wody, oraz w działalności gospodarczej rolniczej i nierolniczej, a także w urządzeniach wypoczynkowo-turystycznych, jak: kąpieliska kryte i otwarte.

5) należy tworzyć zachęty do ocieplania istniejących budynków i propagować budowe energooszczędnych domów.

§ 20

Ustala się następujące zasady wyposażenia w system telekomunikacyjny; ustala się następujące zasady funkcjonowania i rozwoju tego systemu:

1) utrzymuje się dotychczasowe zasady wyposażenia w zakresie telekomunikacji,
2) rozbudowa systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb obejmuje modernizację i budowę centrali oraz sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, a także rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych,
3) z uwagi na ochronę krajobrazu należy stosować przewody podziemne.

§ 21.

Dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywożeniu ich na wysypisko położone poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym. Ustala się następujące zasady funkcjonowania i rozwoju gospodarki odpadami:

1) wprowadzanie systemu segregacji odpadów stałych u „wytwórców"; przekazywanie im zestawów do segregowania odpadów,
2) zawieranie przez gminę porozumień z odbiorcami odpadów nadających się do wtórnego wykorzystania,
3) wywożenie odpadów nieprzerabialnych na składowisko komunalne,
4) wywożenie odpadów niebezpiecznych na specjalne składowisko odpadów szkodliwych,
5) zapewnienie niezawodności funkcjonowania taboru służącego do wywożenia odpadów.
6) likwidowanie i rekultywowanie „dzikich" wysypisk oraz niedopuszczanie do powstawania nowych.

§ 22.

Określa się następujące zasady ochrony przed skutkami powodzi i nagłych wezbrań wód:

1) stworzenie systemu monitorowania zjawisk powodziowych i opracowanie kompleksowego programu rozwiązań w zakresie zabezpieczeń przed powodzią i nagłymi wezbraniami wód,
2) utrzymywanie i uzupełnienie urządzeń hydrotechnicznych potoków w dobrym stanie technicznym oraz utworzenie nowych, niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych, m.in. przy zastosowaniu obudowy biologicznej cieków.

ROZDZIAŁ V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23.

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, ustala się w wysokości .....% ww. wzrostu wartości, stosownie do postanowień art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24.

1. Traci moc uchwała nr 95/XVI/86 Rady Narodowej Miasta Zakopanego i Gminy Tatrzańskiej z dnia 10 lipca 1986 roku w sprawie Planu Przestrzennego Zagospodarowania Gminy Tatrzańskiej, w części dotyczącej obszaru wschodniej części wsi Kościelisko, objętej niniejszym planem.

2. Traci moc uchwała nr II/12/98 Rady Gminy Kościelisko z dnia 10.11.1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kościelisko i Witów, w zakresie dotyczącym obszarów, o których mowa w §1 ust. 1 pkt „d" i „e" ww. uchwały, tj. działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 2117, 2118 i 4107, objętych niniejszym planem.

§ 25.

Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia niniejszej uchwały.