

GMINY UJSOŁY



PLAN OGÓLNY GMINY UJSOŁY

UZASADNIENIE

PAŹDZIERNIK 2025 R.

40-119 KATOWICE
ul. Dobra 13
tel. +48 692619032
e-mail: brm@brm.net.pl
www.brm.net.pl

Bank Śląski SA w Katowicach Konto Nr 16 1050 1214 1000 0007 0000 9632



BIURO ROZWOJU MIASTA "KATOWICE" - SPÓŁKA Z O.O.

Biuro Rozwoju Miasta „KATOWICE” Spółka z o.o. zarejestrowana przez Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS: 0000240297 NIP: 6340129061 REGON: 001399659
Kapitał zakładowy: 50 100,00 zł wpłacony w całości

ZAMAWIAJĄCY: GMINA UJSOŁY

UMOWA NR: PN/04/2025 ZAWARTA W DNIU 15 STYCZNIA 2025 R.

OPRACOWANIE:

DR KAMIL RYSZ

URBANISTA, SPECJALISTA Z ZAKRESU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
DOKTOR W DZIEDZINIE NAUK SPOŁECZNYCH W DYSCYPLINIE NAUKI O ZARZĄDZANIU I JAKOŚCI,

UPRAWNIENIA NA PODSTAWIE ART. 5 PKT 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

DR KINGA MAZUREK-MATUSZEWSKA

URBANISTA
DOKTOR W DZIEDZINIE NAUK ŚCISŁYCH I PRZYRODNICZYCH W DYSCYPLINIE NAUKI O ZIEMI I ŚRODOWISKU,
GEOGRAFIA FIZYCZNA, SPECJALISTA KSZTAŁTOWANIE I OCHRONA ŚRODOWISKA

UPRAWNIENIA NA PODSTAWIE ART. 5 PKT 5 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

UPRAWNIONA DO SPORZĄDZANIA PROGNOZ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, RAPORTU O ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ORAZ RAPORTU O ODDZIAŁYWANIU PRZEDSIĘWZIĘCIA NA OBSZAR NATURA 2000 W ROZUMIENIU ART. 74 UST. 1 I 2 USTAWY Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2008 ROKU O UDOSTĘPNIANIU INFORMACJI O ŚRODOWISKU I JEGO OCHRONIE, UDZIALE SPOŁECZEŃSTWA W OCHRONIE ŚRODOWISKA ORAZ O OCENACH ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.

MGR INŻ. ALICJA FIOŁKA

URBANISTA, SPECJALISTA Z ZAKRESU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

UPRAWNIENIA NA PODSTAWIE ART. 5 PKT 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

SPIS TREŚCI

1.	Podstawa prawna	5
2.	Wprowadzenie.....	5
3.	Terminologia – stosowane skróty	6
4.	Analiza materiałów wejściowych	6
5.	Analiza stanu zagospodarowania i zabudowy.....	8
6.	Uwarunkowania planistyczne obowiązujące na terenie gminy.....	11
7.	Wnioski do planu ogólnego	12
8.	Uwarunkowania planistyczne na terenie gmin sąsiednich.....	12
9.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	14
9.1.	Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	14
9.2.	Wstępna analiza chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 Ustawy.....	16
9.3.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych - gminny katalog stref planistycznych	28
10.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	33
11.	Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.....	34
12.	Przyczyny ustalenie gminnych standardów urbanistycznych.....	34
13.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b	34
13.1.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego	35
13.2.	Formy ochrony przyrody i ich otuliny	36
13.3.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	44
13.4.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	46
13.5.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	47
13.6.	Strefy ochronne ujęć wody	51
13.7.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	53
13.8.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	53
13.9.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	53
13.10.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	56
13.11.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. Z 2022 r. Poz. 840 oraz z 2023 r. Poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.	56
13.12.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	70
13.13.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	70
13.14.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	70
13.15.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	70
13.16.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	71
13.17.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	74
13.18.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	74
13.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	76

13.20.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	76
13.21.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	77
13.22.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	79
14.	Opracowanie ekofizjograficzne.....	83

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1.	Poglądowa lokalizacja stref SJ i SZ	18
Rysunek 2.	Tereny zainwestowane wykorzystane do wyznaczenia luk.....	19
Rysunek 3.	Tereny luk	20
Rysunek 4.	Formy ochrony przyrody.....	37
Rysunek 5.	Zagrożenie powodziowe	45
Rysunek 6.	Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi	50
Rysunek 7.	Złoże kamieni łamanych i blocznych „Glinka”	55
Rysunek 8.	Obszar rewitalizacji wskazany w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Ujsoły na lata 2017 – 2023	73
Rysunek 9.	Jednostki krajobrazowe wskazane w Audycie krajobrazowym	80
Rysunek 10.	Krajobrazy priorytetowe wskazane w Audycie krajobrazowym.....	82

SPIS TABEL

Tabela 1.	Sposób użytkowania terenu na podstawie BDOT10k	9
Tabela 2.	Sposób użytkowania terenu na podstawie EGiB.....	9
Tabela 3.	Charakterystyka zabudowy na podstawie BDOT500	10
Tabela 4.	Chłonność luk planistycznych	20
Tabela 5.	Charakterystyka pomników przyrody na terenie gminy Ujsoły	42
Tabela 6.	Zabytki nieruchome gminy Ujsoły wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego ...	57
Tabela 7.	Stanowiska archeologiczne znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ujsoły.....	59
Tabela 8.	Zabytki nieruchome znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ujsoły – obręb Ujsoły	60

WSZYSTKIE RYSUNKI, ZDJĘCIA I ZAŁĄCZNIKI MAPOWE, GDZIE NIE WSKAZANO INNEGO ŹRÓDŁA,
ZOSTAŁY OPRACOWANE I WYKONANE PRZEZ ZESPÓŁ BRM „KATOWICE” SP. Z O. O.
WSZYSTKIE RYSUNKI ZOSTAŁY WYKONANE NA BAZIE OGÓLNODOSTĘPNYCH DANYCH TYPU OPEN SOURCE.

1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą formalną dla sporządzenia opracowania jest umowa PN/04/2025 zawarta w dniu 15 stycznia 2025 r. pomiędzy Gminą Ujsoły, z siedzibą przy ul. Gminnej 1, 34-371 Ujsoły, a spółką Biuro Rozwoju Miasta „KATOWICE” Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach, 40-119 Katowice, ul. Dobra 13.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Podstawy prawne opracowania Planu ogólnego gminy Ujsoły stanowią:

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz.U. 2023 poz. 2758),
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz.U. 2024 poz. 729),
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz.U. 2024 poz. 1775),
- uchwała intencyjna – *Uchwała nr IV/31/2024 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Ujsoły.*

2. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi Uzasadnienie tekstowe do Planu ogólnego gminy Ujsoły, co wynika z toku procedury i wypełnia wymagania wskazane przez Ustawodawcę.

Jak wskazano w *Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w art. 13h:

„1. Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

2. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

3. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 *ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne*;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu *ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej*, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym, jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz

usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 *ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej*, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

4. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu *ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej*, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym, jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 *ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej*, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

5. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.”

Tak więc, poza danymi przestrzennymi obrazującymi strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, sporządza się rysunek uzasadnienia, który zawiera przestrzenną interpretację uwarunkowań obszaru gminy, które są kluczowe dla wyznaczania stref w planie ogólnym, a także doprecyzowuje się w formie tekstowej ustalenia w zakresie podstaw wyznaczania stref oraz opisuje się kluczowe uwarunkowania obszaru, które determinowały dalsze ustalenia planistyczne.

3. TERMINOLOGIA – STOSOWANE SKRÓTY

BDOT – Baza danych obiektów topograficznych,

EGiB – Ewidencja gruntów i budynków,

GSU – Gminne standardy urbanistyczne,

MPZP – Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.

OUZ – Obszary uzupełnienia zabudowy,

OZŚ – Obszary zabudowy śródmiejskiej,

POG – Plan ogólny gminy,

SUIKZP – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

U.P.Z.P – Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. ANALIZA MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH

Podstawowe materiały wejściowe (źródłowe) stanowią dokumenty o charakterze formalno-prawnym, którymi są:

- 1) odpowiedzi organów i instytucji na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Ujsóły,
- 2) wnioski złożone przez osoby fizyczne w odpowiedzi na ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu,
- 3) dane ewidencji gruntów i budynków udostępnione przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej tj. Starostwo Powiatowe w Żywcu,
- 4) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsóły. Bielsko-Biała, 2020 r.,
- 5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsóły (Uchwała Nr XXXVI/230/2010 Rady Gminy w Ujsółach z dnia 30 kwietnia 2010 roku w sprawie: uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujsóły”),
- 6) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- a) UCHWAŁA NR XXXV/288/2018 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie góry Okrągła w sołectwie Złatna,
 - b) UCHWAŁA NR XXXV/289/2018 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie góry Szczytkówka w sołectwach: Ujsoły i Soblówka,
 - c) UCHWAŁA NR XX/157/2020 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 10 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły, z późniejszymi zmianami:
 - nr XXVIII/217/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.,
 - nr XXXVI/284/2022 z dnia 31 marca 2022 r.,
 - nr LIV/383/2023 z dnia 10 sierpnia 2023 r.,
 - d) UCHWAŁA NR XX/157/2020 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 10 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły, z późniejszymi zmianami:
 - nr XXVIII/217/2021 z dnia 24 czerwca 2022 r. (publik. Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 9 lipca 2021 r. poz. 4961),
 - nr XXXVI/284/2022 z dnia 31 marca 2022 r. (publik. Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 13 kwietnia 2022 r. poz. 2576),
 - e) UCHWAŁA NR XXVIII/217/2021 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły w rejonie ul. Mostowej w Ujsołach,
 - f) UCHWAŁA NR XLIV/329/2022 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi Pod Grapy w Soblówce,
 - g) UCHWAŁA NR LIV/383/2023 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 10 sierpnia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły w terenie „u.KP.5” w rejonie kościoła parafialnego w Ujsołach,
 - h) UCHWAŁA NR LV/390/2023 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 26 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły dla części działki nr 9252/2 obręb Ujsoły przy ul. Danielki,
 - i) UCHWAŁA NR LXII/449/2024 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Amfiteatru w Ujsołach.
- 7) Aktualizacja Strategii Zintegrowanego Rozwoju Terytorialnego Aglomeracji Beskidzkiej na lata 2021-2027 (z perspektywą do roku 2030),
 - 8) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego (Dz. Urz. Woj. Śl. z 13.09.2016 r., poz. 4619),
 - 9) Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru województwa śląskiego, w tym zabytków archeologicznych oraz dane Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - 10) Dokumenty planistyczne obowiązujące w gminach sąsiednich:
 - a) Gmina Rajcza (woj. śląskie, pow. żywiecki), w tym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza zatwierdzone uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.*,
 - b) Gmina Milówka (woj. śląskie, pow. żywiecki), w tym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Milówka zatwierdzone uchwałą Nr XXXVI/222/2013 Rady Gminy Milówka z dnia 20 września 2013 r.*,

- c) Gmina Węgierska Górka (woj. śląskie, pow. żywiecki), w tym *Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Węgierska Górka zatwierdzona uchwałą Nr V/34/2019 Rady Gminy Węgierska Górka z dnia 21 lutego 2019 r.*,
 - d) Gmina Jeleśnia (woj. śląskie, pow. żywiecki), w tym *Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeleśnia zatwierdzona uchwałą Nr XLV/278/2014 Rady Gminy Jeleśnia z dnia 28 lutego 2014 r.*,
 - e) Ustalenia obszarów stycznych po stronie Słowackiej, przy czym zasadniczo obszar przygraniczny stanowi pasmo górskie i tereny otwarte.
- 11) Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. U. Min. In. poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi,
- 12) Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT 10k (WODGiK Katowice),
- 13) Materiały własne sporządzone w ramach inwentaryzacji urbanistycznej.
- Powyższe materiały należy uznać za kompletne i wystarczające dla przeprowadzenia prawidłowej analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsoły.

5. ANALIZA STANU ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY

Analiza zabudowy i stanu zagospodarowania jest niezwykle istotna ze względu na konieczność przeprowadzenia analizy chłonności terenu, co wynika wprost z *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

Gmina Ujsoły zlokalizowana jest się w południowej części województwa śląskiego, w malowniczym regionie Beskidu Żywieckiego, tuż przy granicy ze Słowacją. Jest to gmina o typowo górskim charakterze, obejmująca niemal 11 tysięcy hektarów. Jej obszar podzielony jest na cztery sołectwa: Ujsoły (będące siedzibą gminy), Glinka, Złatna i Soblówka, które w 2023 r. łącznie zamieszkiwało blisko 4,17 tysięcy mieszkańców. Siedzibą gminy są Ujsoły. Pod względem układu ruralistycznego poszczególne wsie należy kwalifikować jako ulicówki, wielodrożnice czy miejscowo rzędówki.

W poniższej tabeli przedstawiono sposób użytkowania terenu na podstawie danych Bazy Danych Obiektów Topograficznych (WODGiK Katowice, 2023). Wynika z niej, że zabudowa jednorodzinna stanowi około 2,50% obszaru gminy. Zabudowa wielorodzinna znaczenie marginalne dla analizy zagospodarowania terenu. Zabudowa handlowo-usługowa występuje w śladowej ilości i zajmuje powierzchnię około 0,1% obszaru gminy, a zabudowa przemysłowo-składowa stanowi około 0,04% obszaru gminy. Największą powierzchnię wśród zabudowy zajmuje zabudowa pozostała – około 0,17% obszaru gminy.

W strukturze użytkowania terenu zdecydowanie dominują lasy zajmujące 73,57% obszaru gminy. Na drugiej pozycji plasuje się roślinność trawiasta stanowiąca 18,55%. Uprawy na gruntach ornych zajmują 0,21% obszaru gminy. Na uwagę zasługuje ponadto udział w ogólnej powierzchni gminy następujących kategorii pokrycia terenu: zagajniki – około 2,77%, zadrzewienia – około 1,63%, wody płynące – około 0,17% i tereny komunikacji – około 0,13%.

TABELA 1. SPOSÓB UŻYTKOWANIA TERENU NA PODSTAWIE BDOT10K

Opis		Powierzchnia [ha]	Udział
Zabudowa	jednorodzinna	274,2297	2,50%
	wielorodzinna	0,516922	0,00%
	handlowo-usługowa	0,684627	0,01%
	przemysłowo-składowa	4,809495	0,04%
	pozostała zabudowa	19,02998	0,17%
Roślinność trawiasta i uprawa rolna	uprawa na gruntach ornych	23,15989	0,21%
	roślinność trawiasta	2038,206	18,55%
Uprawa trwała	sad	0,136829	0,00%
Roślinność krzewiasta	krzewy	19,75221	0,18%
Teren leśny lub zadrzewiony	las	8084,287	73,57%
	zagajnik	304,4906	2,77%
	zadrzewienie	179,6586	1,63%
Woda powierzchniowa	woda płynąca	19,06889	0,17%
	woda stojąca	0,465929	0,00%
Grunt nieużytkowany	teren piaszczysty lub żwirowy	0,277544	0,00%
Teren komunikacyjny	teren pod drogami kołowymi, szynowymi i lotniskowymi	14,68078	0,13%
Plac	plac	1,444329	0,01%
Inny teren niezabudowany	teren pod urządzeniami technicznymi lub budowlami	1,257534	0,01%
	teren przemysłowo-składowy	2,554883	0,02%
Ogółem		10988,71	100,00%

W poniższej tabeli przedstawiono dla porównania strukturę użytków gruntowych w gminie opracowaną na podstawie danych Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) udostępnionej przez Starostę żywieckiego. Z tabeli tej wynika, że faktyczne tereny zabudowy mieszkaniowej zakwalifikowane w ewidencji jako użytek B stanowią zaledwie 0,07% obszaru gminy, a kluczowe pod względem analizy są grunty rolne zabudowane Br obejmujące 0,68%. Ogółem użytki rolne (bez nieużytków) stanowią 22,39% obszaru gminy. Największą powierzchnię zajmują lasy stanowiące 76,26% terenu gminy.

TABELA 2. SPOSÓB UŻYTKOWANIA TERENU NA PODSTAWIE EGiB

Grupa (kategoria gruntu)	Rodzaj użytku gruntowego	Oznaczenie rodzaju wg EGiB (OFU)	Powierzchnia [ha]	Udział	
Grunty rolne	użytki rolne	grunty orne	R	1658,8165	15,10%
		sady	S	0,2561	0,00%
		łąki trwałe	Ł	124,4355	1,13%
		pastwiska trwałe	Ps	537,2116	4,89%
		grunty rolne zabudowane	Br	74,8708	0,68%
		grunty pod rowami	W	2,5304	0,02%
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr	62,3663	0,57%
	nieużytki	N	12,7790	0,12%	
Grunty leśne	lasy	Ls	8380,3670	76,26%	
	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0,0950	0,00%	

Grupa (kategoria gruntu)	Rodzaj użytku gruntowego	Oznaczenie rodzaju wg EGiB (OFU)	Powierzchnia [ha]	Udział
Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe	B	8,2156	0,07%
	tereny przemysłowe	Ba	2,7692	0,03%
	inne tereny zabudowane	Bi	2,4807	0,02%
	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	1,6972	0,02%
	tereny komunikacyjne	drogi	dr	67,3280
Grunty pod wodami	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	Wp	48,7214	0,44%
Tereny różne		Tr	3,9244	0,04%
Ogółem			10988,8647	100,00%

Dla prawidłowego wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) istotna jest również analiza budynków na podstawie danych EGiB. Zgodnie z §1 ust. 1 pkt. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) przy wyznaczeniu OUZ uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

Jednak ze względu na brak danych wektorowych EGiB w zakresie budynków zastosowano możliwość wyznaczania Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) na podstawie BDOT500 udostępnionych przez Starostę Żywieckiego, co jest zgodne z ust. 2 ww. Rozporządzenia.

W poniższej tabeli zestawiono dane dotyczące ilości budynków w podziale na kategorie, które posłużyły do wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ).

TABELA 3. CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY NA PODSTAWIE BDOT500

Lp.	Rodzaj	Opis	Ilość
1	m	budynki mieszkalne	1837
2	b	budynki biurowe	9
3	h	budynki handlowo-usługowe	14
4	i	pozostałe budynki niemieszkalne	470
5	k	budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	8
6	z	budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej	5
łącznie			2343

Z powyższej tabeli wynika, że w strukturze budynków dominują budynki mieszkalne (1837 budynków). Na drugiej pozycji co do liczebności plasują się pozostałe budynki niemieszkalne (470 budynków). Pozostałe kategorie mają znaczenie marginalne.

6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE OBOWIĄZUJĄCE NA TERENIE GMINY

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsoły (Uchwała Nr XXXVI/230/2010 Rady Gminy w Ujsołach z dnia 30 kwietnia 2010 roku w sprawie: uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujsoły”) tworzą integralne części uchwały:

1) Załącznik nr 1 - tekst zatytułowany: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsoły”, składający się z:

- a) część I – uwarunkowania,
- b) część II – kierunki,
- c) część III – uzasadnienie i synteza,

2) Załącznik nr 2, składający się z:

a) rysunku nr 1 w skali 1 : 10000: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsoły - uwarunkowania",

b) rysunku nr 2 w skali 1 : 10000: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsoły - Kierunki",

3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsoły."

Kluczowe do wyznaczenia stref planistycznych jest aktualne pokrycie terenu gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (powierzchnia objęta planami) oraz wskazane w nich ustalenia dotyczące przeznaczeń i parametrów. Przyjęto założenie o przeniesieniu ustaleń z obowiązujących miejscowych planów (niżej wymienione obowiązujące plany miejscowe) do planu ogólnego gminy.

- a) UCHWAŁA NR XXXV/288/2018 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie góry Okrągła w sołectwie Złatna,
- b) UCHWAŁA NR XXXV/289/2018 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie góry Szczytkówka w sołectwach: Ujsoły i Soblówka,
- c) UCHWAŁA NR XX/157/2020 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 10 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły, z późniejszymi zmianami:
 - nr XXVIII/217/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.,
 - nr XXXVI/284/2022 z dnia 31 marca 2022 r.,
 - nr LIV/383/2023 z dnia 10 sierpnia 2023 r.,
- e) UCHWAŁA NR XX/157/2020 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 10 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły, z późniejszymi zmianami:
 - nr XXVIII/217/2021 z dnia 24 czerwca 2022 r. (publik. Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 9 lipca 2021 r. poz. 4961),
 - nr XXXVI/284/2022 z dnia 31 marca 2022 r. (publik. Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 13 kwietnia 2022r. poz. 2576),
- j) UCHWAŁA NR XXVIII/217/2021 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły w rejonie ul. Mostowej w Ujsołach,

- k) UCHWAŁA NR XLIV/329/2022 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi Pod Grapy w Soblówce,
- l) UCHWAŁA NR LIV/383/2023 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 10 sierpnia 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły w terenie „u.KP.5” w rejonie kościoła parafialnego w Ujsołach,
- m) UCHWAŁA NR LV/390/2023 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 26 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły dla części działki nr 9252/2 obręb Ujsoły przy ul. Danielki,
- n) UCHWAŁA NR LXII/449/2024 RADY GMINY UJSOŁY z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Amfiteatru w Ujsołach.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują całą powierzchnię gminy Ujsoły (100% pokrycia planami obowiązującymi). Plany te określają szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym przeznaczenie gruntów, parametry zabudowy oraz ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych i infrastrukturalnych.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostaną w mocy po uchwaleniu planu ogólnego. Dla nowo sporządzanych planów kluczowym punktem wyjścia będzie strategia rozwoju, zaś projekty tych planów muszą być zgodne z ustaleniami planu ogólnego gminy.

7. WNIOSKI DO PLANU OGÓLNEGO

W następstwie ogłoszenia o przystąpieniu do opracowania Planu ogólnego gminy Ujsoły dokonano analizy zgłoszonych wniosków i postulatów, przekazanych zarówno przez mieszkańców i organy samorządowe gminy, jak i przez instytucje publiczne. Zgłoszenia te obejmowały m.in. żądania uwzględnienia szczególnych uwarunkowań oraz specyficznych zapisów planistycznych, których ujęcie w dokumencie uznano za istotne z punktu widzenia interesu publicznego oraz ładu przestrzennego.

W toku procedury złożono w wyznaczonym terminie 318 wniosków złożonych przez osoby fizyczne i firmy. Wnioski zostały zlokalizowane przestrzennie i rozpatrzone adekwatnie do możliwości, jakie dają obowiązujące plany miejscowe oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, podczas opracowywania wstępnej koncepcji planu ogólnego gminy. Powyższe działanie pozwala w realny sposób ocenić możliwości rozwoju dla gminy, odpowiednio rozpatrzyć wnioski oraz wyznaczyć obszar uzupełnienia zabudowy.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego gminy odpowiedziało 18 instytucji. Stanowiska uzyskane od instytucji również zostały adekwatnie ujęte w projekcie planu ogólnego gminy.

8. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE NA TERENIE GMIN SĄSIEDNICH

Obszar gminy Ujsoły graniczy z gminą:

- Jeleśnia od północy;
- Węgierska Górka od północy;
- Milówka od północnego -wschodu;
- Rajcza od zachodu.

W związku z opracowywaniem planem ogólnym Gminy Ujsoły należy zwrócić uwagę na ustalenia gmin sąsiednich związane z zagospodarowaniem terenów stycznych z obszarem opracowania.

W gminie Jeleśnia obowiązuje Miejscowy Plan zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jeleśnia przyjęty uchwałą nr XXXIV/201/2017 Rady Gminy Jeleśnia z dnia 28 marca 2017 r. W obowiązującym

planie miejscowym dla terenów przyległych z gminą Ujsoły obowiązują następujące przeznaczenia terenu:

- UT – Tereny usług turystyki,
- ZE – Tereny zieleni urządzonej,
- ZL – Tereny lasów.

W gminie Rajcza obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych gminy Rajcza, w tym sołectw: Rajcza, Rycerska Dolna, Rycerska Górna, Sól, Sól-Kiczora i Zwardoń przyjęty uchwałą nr XXI/198/2004 Rady Gminy Rajcza z dnia 3 września 2004 r. W obowiązującym planie miejscowym dla terenów przyległych z gminą Ujsoły obowiązują następujące przeznaczenia terenu:

- KD2 – drogi publiczne dojazdowe – ciągi pieszo-jezdne,
- KD-G – drogi publiczne główne,
- KDW – drogi uzupełniającego układu komunikacyjnego – drogi wewnętrzne w tym istniejące drogi polne, leśne,
- MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi obiektami nieuciążliwych usług komercyjnych,
- MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi obiektami nieuciążliwych usług komercyjnych na obszarze strefy zagrożenia osuwiskowego,
- MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- R1 – tereny rolnicze – z zakazem lokalizacji zabudowy zagrodowej,
- R4 – tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji wyciągów i tras narciarskich,
- S—R – teren obrzeży wód otwartych,
- U7 – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,
- US – tereny sportu i rekreacji,
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- ZL1 – tereny lasów,
- ZL2 – tereny projektowanych zalesień.

Drugim planem gminy Rajcza stycznym z terenem opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza przyjęty uchwałą nr XX/136/08 Rady Gminy Rajcza z dnia 28 kwietnia 2008 r. W obowiązującym planie miejscowym dla terenów przyległych z gminą Ujsoły obowiązują teren o przeznaczeniu:

- U2 – teren zabudowy usługowej; przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa związana z budynkami użyteczności publicznej, budynkami zamieszkania zbiorowego oraz sportem i rekreacją.

W gminie Milówka obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Milówka przyjęty uchwałą nr XLI/263/2014 Rady Gminy Milówka z dnia 28 marca 2014 r. W obowiązującym planie miejscowym dla terenów przyległych z gminą Ujsoły obowiązują następujące przeznaczenia terenu:

- L – teren lasów.

W gminie Węgierska Górka obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Żabnica przyjęty uchwałą nr XXII/227/2005 Rady Gminy Węgierska Górka z dnia 6 czerwca 2005 r. wraz z późniejszymi zmianami. W obowiązującym planie miejscowym dla terenów przyległych z gminą Ujsoły obowiązują następujące przeznaczenia terenu:

- ZE – tereny zieleni i tereny rolne o funkcjach ekologicznych,
- ZL1 – tereny lasów.

Na przystąpienie do sporządzenia Planu ogólnego gminy Ujsoły nie odpowiedziała żadna z gmin sąsiednich.

9. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

9.1. OKREŚLENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z §3 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zgodnie z powyższym rozporządzeniem podstawowym źródłem danych są dane udostępniane przez statystykę publiczną. W przypadku Gminy Ujsoły ustalono następujące dane wejściowe stanowiące podstawę obliczeń prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (Zgodnie z §3 ust. 3 rozporządzenia):

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi:

$$P_0 = 40,6 \text{ (2024 rok)}$$

- 2) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:

$$P_{-10} = 32,1 \text{ (2014 rok)}$$

- 3) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

$$P_{-20} = 28,7 \text{ (2004 rok)}$$

Na podstawie powyższych danych wyznacza się prognozowaną powierzchnię mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wykorzystując jeden z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Co w przypadku gminy Ujsoły przedstawia się następująco:

$$P_{20} = 3 * 40,6 - 2 * 32,1 = 121,8 - 64,2 = 57,6$$

$$P_{20} = 2 * 40,6 - 28,7 = 81,2 - 28,7 = 52,5$$

Zgodnie z §3 ust. 2 wyżej wymienionego rozporządzenia Zapotrzebowanie oblicza się zgodnie z poniższym wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Gdzie:

M_{20} oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%.

PUM_0 oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

Dla gminy Ujsoly na rok 2044¹ rok prognozowana liczba mieszkańców wynosi **3023** osób, a powiększona o 5% i zaokrąglona do pełnych osób odpowiada liczbie **3174** (dla porównania wg Stanu na 31 grudnia 2023 roku liczba osób wg Miejsca zamieszkania/zameldowania w gminie Ujsoly wynosi **4113** osób)

PUM_0 dla Gminy Ujsoly wg stanu na 2023 rok: 166 869 m²

Podstawiając wyżej wymienione dane do powyższego wzoru otrzymujemy odpowiednio:

$$ZAP = 3174 - \frac{166\,869}{57,6} = 3174 - 2897 = 277$$

lub

$$ZAP = 3174 - \frac{166\,869}{52,5} = 3174 - 3178 = -4$$

Tym samym zapotrzebowanie na nową zabudowę w zaokrągleniu wynosi odpowiednio **277 lub -4** osób. W takim przypadku zastosowanie ma §3 ust. 9 pkt 2 tj. W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi **500**. **Tym samym na podstawie powyższych przepisów należy przyjąć ZAP = 500.**

Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym wg NSP 2021 3,71 osoby, co daje zapotrzebowanie na około 135 działek budowlanych lub też około 500 działek zakładając, że jedna osoba przypada na jedną działkę.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W Planie ogólnym gminy Ujsoly **uwzględniono określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową**, zgodnie z art. 13 ust. 1 pkt 1 lit. b *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Analiza zapotrzebowania została przeprowadzona w oparciu o dane demograficzne, prognozy rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, dotychczasowy sposób zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujące dokumenty strategiczne i planistyczne. Ustalono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, uwzględniający zarówno tereny już zagospodarowane, jak i potencjalne rezerwy inwestycyjne.

Na tej podstawie określono racjonalną wielkość powierzchni niezbędnej do realizacji potrzeb mieszkaniowych ludności w horyzoncie czasowym obowiązywania planu. Zidentyfikowano również kierunki ewentualnej rozbudowy struktur osadniczych, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego i poszanowania wartości przyrodniczych.

Wnioski wynikające z analizy zapotrzebowania stanowią podstawę wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej – zarówno jednorodzinnej, jak

¹ Wg Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060

i w układach bardziej intensywnych, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi. szczegółowo Zapotrzebowanie zestawiono z chłonnością terenów i omówiono w kolejnym punkcie niniejszego opracowania.

9.2. ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY

Zgodnie z §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców. Jednocześnie zgodnie z art. 13d. ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Zgodnie z powyższymi przepisami zapotrzebowanie na nową zabudowę analizowane jest dla trzech stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. W przypadku gminy Ujsoły, która posiada 100% pokrycie obszaru gminy obowiązującymi planami miejscowymi metodologia wyznaczenia wyżej wymienionych stref planistycznych i obliczenia chłonności przebiegała w następujący sposób: uwzględnienie terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej i aktualnych uwarunkowań (ruch na rynku nieruchomości, możliwości geotechniczne posadowienia obiektów, zapotrzebowanie na tereny obsługi komunikacyjnej i usługi), wyznaczenie luk planistycznych obliczenie chłonności zgodnie z przepisami wykonawczymi, a następnie ewentualne prace projektowe w zakresie poszerzenia przedmiotowych stref.

Zgodnie z Rozporządzeniem ustalono następujący stan faktyczny i dane wejściowe:

- ZAP =500;
- liczba osób w gospodarstwie domowym wg NSP 2021 3,96 osoby;
- uśredniona powierzchnia nowej działki budowlanej 1500 m² dla zabudowy jednorodzinnej i 3000 m² dla zabudowy zagrodowej;
- udział zabudowy usługowej w strefie: 10%;
- udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń): 20%
- udział terenów, które nie zostaną skonsumowane, ze względu na trudne warunki geotechniczne posadowienia obiektów, spadki terenu, brak dostępności komunikacyjnej, chęć ulokowania kapitału, nieuregulowane sprawy własnościowe, geometria działki nie pozwalająca na zabudowę, działki rekreacyjne, tereny w strefach technologicznych itp.: 25%;
- przyjmuje się, że jeśli powierzchnia luki w danej strefie jest mniejsza niż 20% ogólnej powierzchni strefy, chłonność tych terenów wynosi 0 ponieważ możliwości zostały wyczerpane (vide powyższe założenie)
- tereny już zabudowane, stanowią tereny kwalifikowane w BDOT10k jako: zabudowa (PTZB), teren komunikacyjny (PTKM), plac (PTPL), inny teren niezabudowany tj. teren pod urządzeniami technicznymi lub budowlanymi oaz teren przemysłowo-składowy (PTNZ), grunt nieużytkowany (piarg, usypisko, rumowisko skalne, teren kamienisty, teren piaszczysty lub żwirowy, pozostałe grunty nieużytkowane (PTGN));

- pojedyncza luka nie może być mniejsza niż 600 m², co uzasadnia się, że działka o takim kształcie stanowi racjonalne minimum dla sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

Dla określenia chłonności terenów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej przyjęto następujący wzór:

$$Ch_{S_i} = \frac{S_{S_i}}{S_{DB}} * (1 - W_I - W_{OG} - W_{TNZ}) * LOG_0$$

Gdzie:

Ch_{S_i} – chłonność i – tej strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną lub zagrodową,

S_{S_i} – suma powierzchni luk w i – tej strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną

S_{DB} – optymalna powierzchnia działki budowlanej*

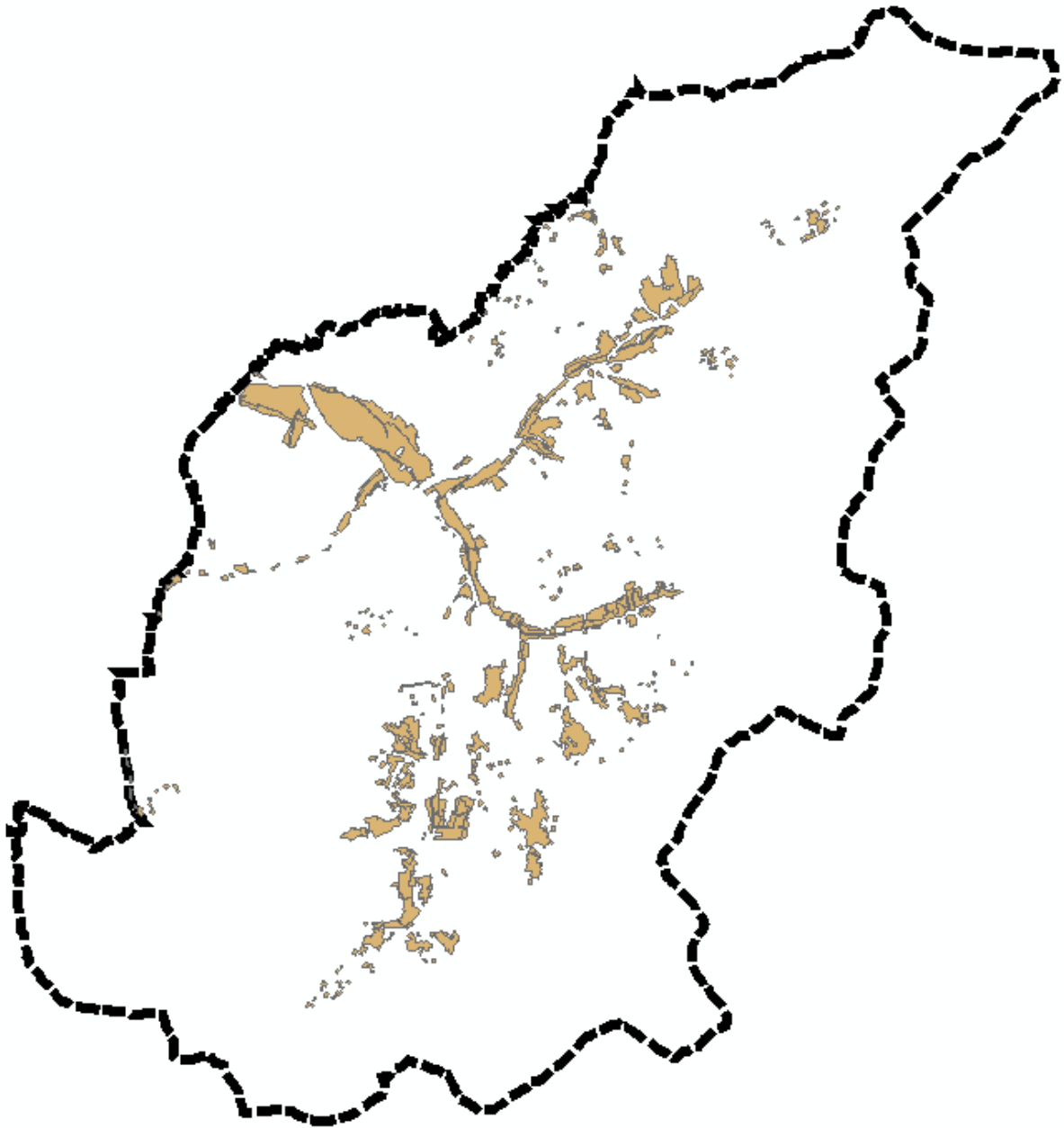
W_I

– wskaźnik udziału zabudowy innej niż mieszkaniowa w stosunku do zabudowy całkowitej

W_{OK} – wskaźnik udziału terenów ogólnodostępnych w strefie i komunikacyjnych;

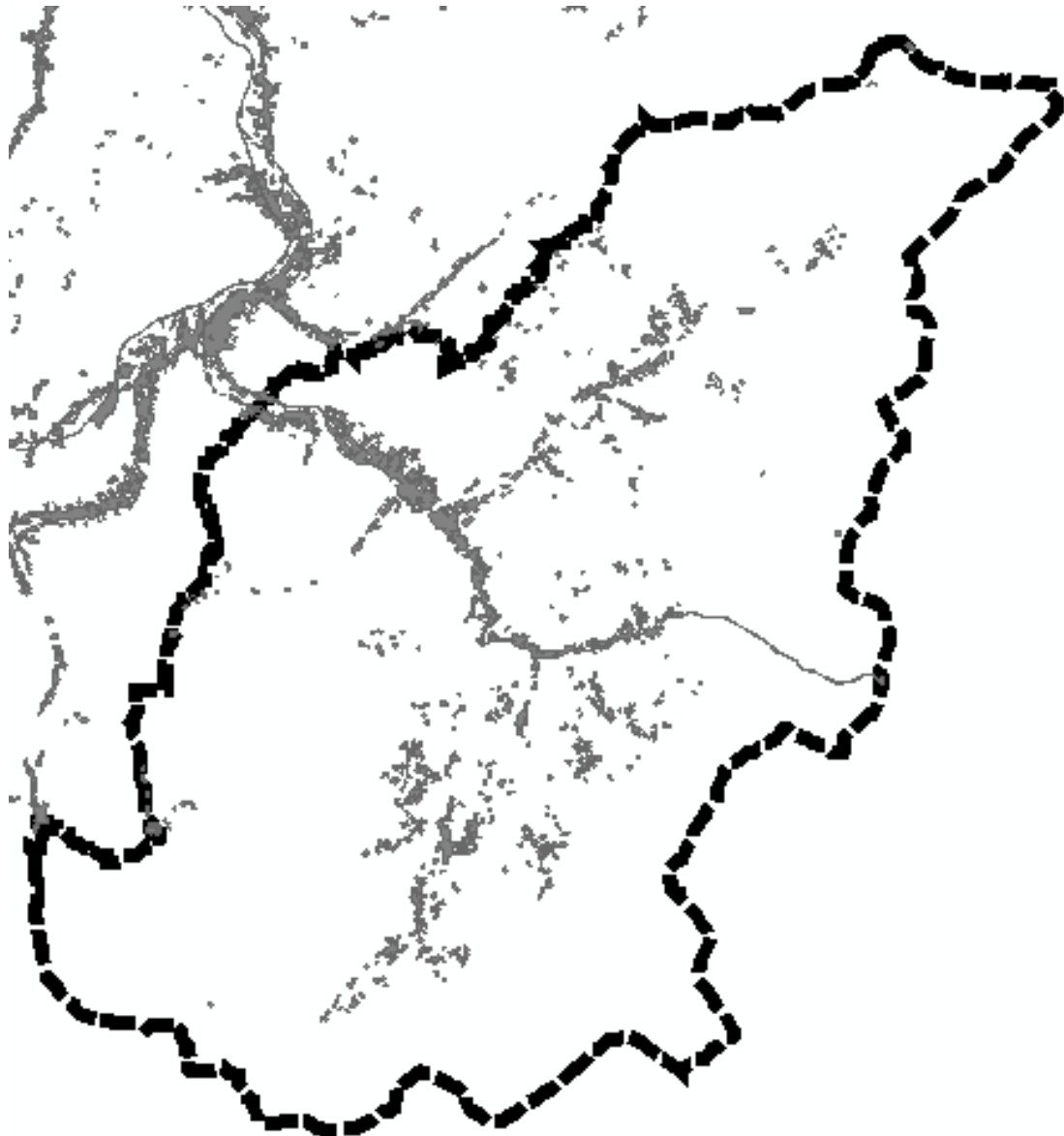
W_{TNZ} – wskaźnik udziału terenów nie przeznaczonych do zabudowy i bilansowania

LOG_0 – liczba osób w gospodarstwie domowym wg najnowszych danych stat. publ.



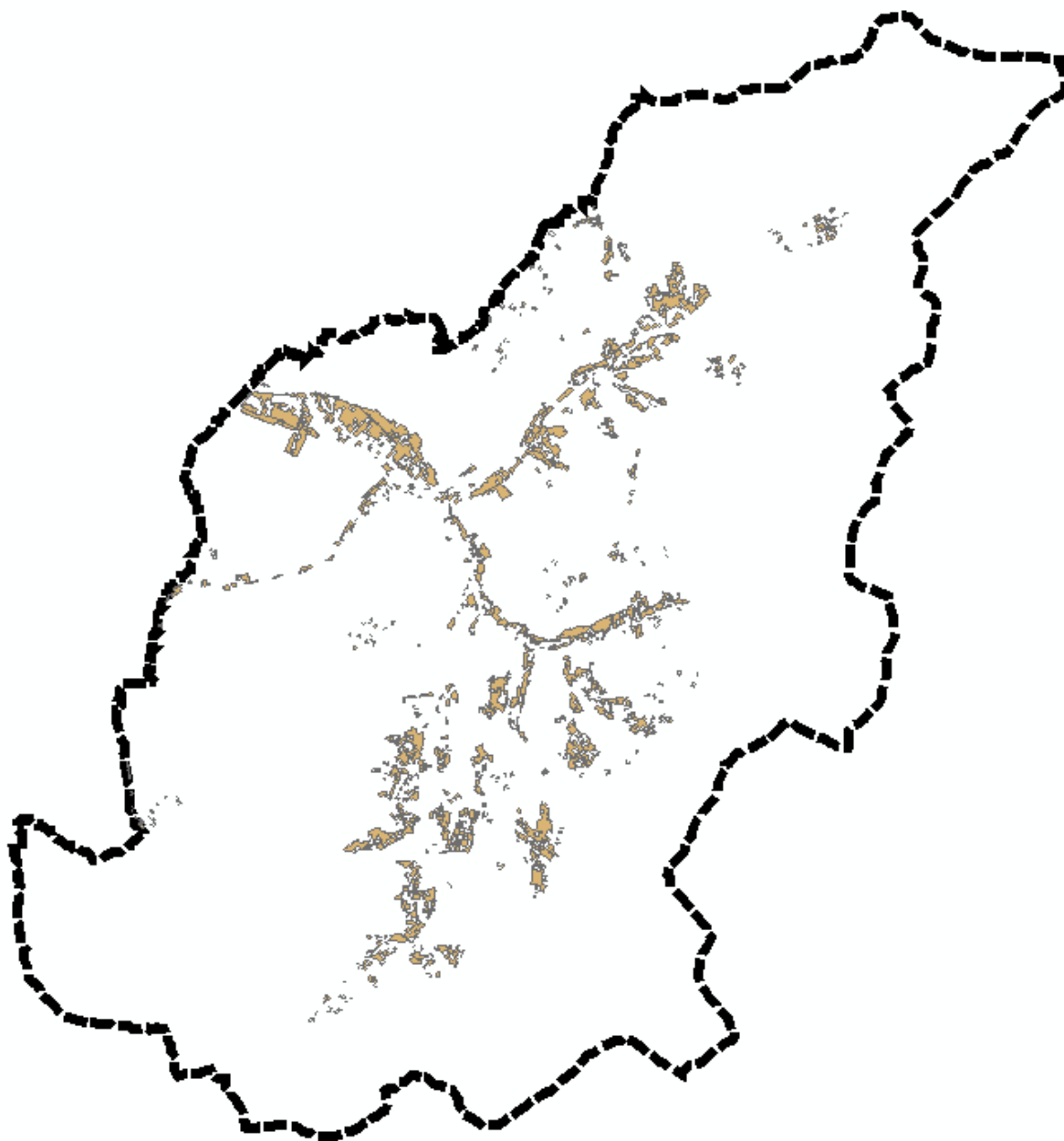
RYSUNEK 1. POGŁĄDOWA LOKALIZACJA STREF SJ

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE



RYSUNEK 2. TERENY ZAINWESTOWANE WYKORZYSTANE DO WYZNACZENIA LUK

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE Z WYKORZYSTANIEM DANYCH BDOT10K



RYSUNEK 3. TERENY LUK

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE Z WYKORZYSTANIEM DANYCH BDOT10K

Na podstawie powyższych danych w poniższej tabeli przedstawiono chłonność poszczególnych stref w lukach planistycznych wyznaczonych na podstawie terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących planach oraz Obszaru Uzupelnienia Zabudowy.

TABELA 4. CHŁONNOŚĆ LUK PLANISTYCZNYCH

Symbol	Strefa	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Chłonność
SJ	1SJ	8482	1033	0,15	0,2	0,25	0
SJ	3SJ	56256	16349	0,15	0,2	0,25	13

Symbol	Strefa	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleni)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Chłonność
SJ	4SJ	111233	36433	0,15	0,2	0,25	29
SJ	7SJ	89624	63778	0,15	0,2	0,25	51
SJ	8SJ	9738	9738	0,15	0,2	0,25	8
SJ	10SJ	677267	327233	0,15	0,2	0,25	259
SJ	12SJ	94522	14532	0,15	0,2	0,25	0
SJ	16SJ	122923	114689	0,15	0,2	0,25	91
SJ	17SJ	5250	1076	0,15	0,2	0,25	1
SJ	18SJ	11453	10977	0,15	0,2	0,25	9
SJ	19SJ	284240	152460	0,15	0,2	0,25	121
SJ	21SJ	47328	45251	0,15	0,2	0,25	36
SJ	22SJ	14216	14216	0,15	0,2	0,25	11
SJ	23SJ	13008	5096	0,15	0,2	0,25	4
SJ	25SJ	3024	1918	0,15	0,2	0,25	2
SJ	27SJ	77782	35851	0,15	0,2	0,25	28
SJ	28SJ	19390	16876	0,15	0,2	0,25	13
SJ	29SJ	24387	22839	0,15	0,2	0,25	18
SJ	30SJ	12916	6459	0,15	0,2	0,25	5
SJ	32SJ	23502	15833	0,15	0,2	0,25	13
SJ	35SJ	6525	6525	0,15	0,2	0,25	5
SJ	36SJ	930	930	0,15	0,2	0,25	1
SJ	40SJ	1271	685	0,15	0,2	0,25	1
SJ	41SJ	1258	1258	0,15	0,2	0,25	1
SJ	45SJ	1865	710	0,15	0,2	0,25	1
SJ	46SJ	7976	1031	0,15	0,2	0,25	0
SJ	47SJ	1865	1865	0,15	0,2	0,25	1
SJ	52SJ	3564	965	0,15	0,2	0,25	1
SJ	53SJ	55043	24324	0,15	0,2	0,25	19
SJ	54SJ	16607	16596	0,15	0,2	0,25	13
SJ	55SJ	23760	11866	0,15	0,2	0,25	9
SJ	56SJ	2663	2663	0,15	0,2	0,25	2
SJ	57SJ	2801	2801	0,15	0,2	0,25	2
SJ	59SJ	2991	1745	0,15	0,2	0,25	1
SJ	60SJ	5334	5334	0,15	0,2	0,25	4
SJ	61SJ	19248	14569	0,15	0,2	0,25	12
SJ	62SJ	6425	1032	0,15	0,2	0,25	0
SJ	63SJ	7261	5908	0,15	0,2	0,25	5
SJ	64SJ	12494	9108	0,15	0,2	0,25	7
SJ	65SJ	4451	3463	0,15	0,2	0,25	3
SJ	66SJ	15131	9386	0,15	0,2	0,25	7
SJ	67SJ	4475	3531	0,15	0,2	0,25	3
SJ	68SJ	10889	7968	0,15	0,2	0,25	6
SJ	69SJ	1694	618	0,15	0,2	0,25	0

Symbol	Strefa	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleni)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Chłonność
SJ	70SJ	59413	55783	0,15	0,2	0,25	44
SJ	71SJ	7073	5098	0,15	0,2	0,25	4
SJ	72SJ	21349	17485	0,15	0,2	0,25	14
SJ	73SJ	3534	1072	0,15	0,2	0,25	1
SJ	74SJ	71509	33804	0,15	0,2	0,25	27
SJ	75SJ	6600	5592	0,15	0,2	0,25	4
SJ	76SJ	22399	12547	0,15	0,2	0,25	10
SJ	77SJ	11172	9242	0,15	0,2	0,25	7
SJ	79SJ	9161	3477	0,15	0,2	0,25	3
SJ	80SJ	2405	845	0,15	0,2	0,25	1
SJ	81SJ	15581	3867	0,15	0,2	0,25	3
SJ	82SJ	8131	8131	0,15	0,2	0,25	6
SJ	83SJ	14096	11443	0,15	0,2	0,25	9
SJ	84SJ	27789	21231	0,15	0,2	0,25	17
SJ	85SJ	6824	6824	0,15	0,2	0,25	5
SJ	86SJ	13903	3531	0,15	0,2	0,25	3
SJ	87SJ	26512	18799	0,15	0,2	0,25	15
SJ	88SJ	111842	89193	0,15	0,2	0,25	71
SJ	90SJ	1330	1330	0,15	0,2	0,25	1
SJ	91SJ	7942	1839	0,15	0,2	0,25	1
SJ	92SJ	19985	11896	0,15	0,2	0,25	9
SJ	93SJ	21445	5380	0,15	0,2	0,25	4
SJ	94SJ	26899	25838	0,15	0,2	0,25	20
SJ	95SJ	13261	3332	0,15	0,2	0,25	3
SJ	96SJ	94403	34112	0,15	0,2	0,25	27
SJ	97SJ	13305	10510	0,15	0,2	0,25	8
SJ	98SJ	29711	21648	0,15	0,2	0,25	17
SJ	99SJ	9311	7837	0,15	0,2	0,25	6
SJ	100SJ	9286	5196	0,15	0,2	0,25	4
SJ	101SJ	6240	4986	0,15	0,2	0,25	4
SJ	102SJ	13002	9250	0,15	0,2	0,25	7
SJ	103SJ	31502	27225	0,15	0,2	0,25	22
SJ	104SJ	181065	135322	0,15	0,2	0,25	107
SJ	105SJ	55455	43235	0,15	0,2	0,25	34
SJ	106SJ	44626	31706	0,15	0,2	0,25	25
SJ	107SJ	11854	10213	0,15	0,2	0,25	8
SJ	108SJ	75428	30433	0,15	0,2	0,25	24
SJ	109SJ	10024	9852	0,15	0,2	0,25	8
SJ	110SJ	9579	9579	0,15	0,2	0,25	8
SJ	111SJ	9815	9748	0,15	0,2	0,25	8
SJ	112SJ	57552	38564	0,15	0,2	0,25	31
SJ	113SJ	20546	18233	0,15	0,2	0,25	14

Symbol	Strefa	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleni)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Chłonność
SJ	114SJ	5929	630	0,15	0,2	0,25	0
SJ	115SJ	47358	20592	0,15	0,2	0,25	16
SJ	116SJ	6839	5243	0,15	0,2	0,25	4
SJ	117SJ	42991	24709	0,15	0,2	0,25	20
SJ	118SJ	49171	27541	0,15	0,2	0,25	22
SJ	119SJ	2382	1379	0,15	0,2	0,25	1
SJ	121SJ	12821	5944	0,15	0,2	0,25	5
SJ	122SJ	13645	1120	0,15	0,2	0,25	0
SJ	123SJ	5027	4789	0,15	0,2	0,25	4
SJ	124SJ	4042	2576	0,15	0,2	0,25	2
SJ	125SJ	31773	31773	0,15	0,2	0,25	25
SJ	126SJ	7443	4612	0,15	0,2	0,25	4
SJ	128SJ	63520	40468	0,15	0,2	0,25	32
SJ	129SJ	26120	21004	0,15	0,2	0,25	17
SJ	131SJ	36424	14812	0,15	0,2	0,25	12
SJ	132SJ	80343	58579	0,15	0,2	0,25	46
SJ	133SJ	12799	4549	0,15	0,2	0,25	4
SJ	134SJ	6812	1540	0,15	0,2	0,25	1
SJ	136SJ	45772	34707	0,15	0,2	0,25	27
SJ	137SJ	88044	70753	0,15	0,2	0,25	56
SJ	138SJ	24680	13065	0,15	0,2	0,25	10
SJ	139SJ	41110	39038	0,15	0,2	0,25	31
SJ	140SJ	17662	12449	0,15	0,2	0,25	10
SJ	141SJ	56249	26198	0,15	0,2	0,25	21
SJ	142SJ	35228	21754	0,15	0,2	0,25	17
SJ	143SJ	11048	11048	0,15	0,2	0,25	9
SJ	144SJ	95831	53737	0,15	0,2	0,25	43
SJ	145SJ	4134	4120	0,15	0,2	0,25	3
SJ	146SJ	19918	14011	0,15	0,2	0,25	11
SJ	147SJ	6579	6579	0,15	0,2	0,25	5
SJ	148SJ	15822	7953	0,15	0,2	0,25	6
SJ	149SJ	8406	8406	0,15	0,2	0,25	7
SJ	150SJ	1205	1205	0,15	0,2	0,25	1
SJ	151SJ	5048	2599	0,15	0,2	0,25	2
SJ	152SJ	37970	13966	0,15	0,2	0,25	11
SJ	153SJ	15804	13194	0,15	0,2	0,25	10
SJ	154SJ	23780	16858	0,15	0,2	0,25	13
SJ	155SJ	14664	14664	0,15	0,2	0,25	12
SJ	156SJ	25773	18206	0,15	0,2	0,25	14
SJ	157SJ	220876	142183	0,15	0,2	0,25	113
SJ	158SJ	8133	3051	0,15	0,2	0,25	2
SJ	159SJ	39495	21837	0,15	0,2	0,25	17

Symbol	Strefa	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleni)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Chłonność
SJ	160SJ	3279	1991	0,15	0,2	0,25	2
SJ	161SJ	2826	964	0,15	0,2	0,25	1
SJ	164SJ	4521	4521	0,15	0,2	0,25	4
SJ	166SJ	8410	3638	0,15	0,2	0,25	3
SJ	167SJ	2681	1397	0,15	0,2	0,25	1
SJ	169SJ	14908	9670	0,15	0,2	0,25	8
SJ	171SJ	20584	6257	0,15	0,2	0,25	5
SJ	172SJ	13025	12759	0,15	0,2	0,25	10
SJ	173SJ	28008	11042	0,15	0,2	0,25	9
SJ	175SJ	4472	1822	0,15	0,2	0,25	1
SJ	176SJ	38062	35639	0,15	0,2	0,25	28
SJ	177SJ	21450	11558	0,15	0,2	0,25	9
SJ	178SJ	53847	12972	0,15	0,2	0,25	10
SJ	179SJ	37956	37508	0,15	0,2	0,25	30
SJ	180SJ	33388	27998	0,15	0,2	0,25	22
SJ	181SJ	16634	2728	0,15	0,2	0,25	0
SJ	182SJ	22093	15123	0,15	0,2	0,25	12
SJ	183SJ	12143	11908	0,15	0,2	0,25	9
SJ	184SJ	9967	6875	0,15	0,2	0,25	5
SJ	185SJ	8543	8540	0,15	0,2	0,25	7
SJ	186SJ	1815	1744	0,15	0,2	0,25	1
SJ	187SJ	20185	6300	0,15	0,2	0,25	5
SJ	188SJ	4864	4830	0,15	0,2	0,25	4
SJ	191SJ	5512	2670	0,15	0,2	0,25	2
SJ	192SJ	16373	12782	0,15	0,2	0,25	10
SJ	193SJ	11826	7486	0,15	0,2	0,25	6
SJ	194SJ	6929	823	0,15	0,2	0,25	0
SJ	195SJ	60641	39338	0,15	0,2	0,25	31
SJ	197SJ	24800	19647	0,15	0,2	0,25	16
SJ	199SJ	9401	2043	0,15	0,2	0,25	2
SJ	200SJ	39677	20559	0,15	0,2	0,25	16
SJ	201SJ	13167	6310	0,15	0,2	0,25	5
SJ	202SJ	4941	4190	0,15	0,2	0,25	3
SJ	203SJ	2518	1856	0,15	0,2	0,25	1
SJ	204SJ	11478	1936	0,15	0,2	0,25	0
SJ	205SJ	43456	37055	0,15	0,2	0,25	29
SJ	206SJ	25940	23938	0,15	0,2	0,25	19
SJ	207SJ	149233	89727	0,15	0,2	0,25	71
SJ	208SJ	116579	83276	0,15	0,2	0,25	66
SJ	209SJ	17123	16919	0,15	0,2	0,25	13
SJ	20SJ	50498	42574	0,15	0,2	0,25	34
SJ	210SJ	4981	2863	0,15	0,2	0,25	2

PLAN OGÓLNY GMINY UJSOŁY

Symbol	Strefa	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleni)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Chłonność
SJ	211SJ	65252	28834	0,15	0,2	0,25	23
SJ	212SJ	7196	5503	0,15	0,2	0,25	4
SJ	213SJ	14094	5441	0,15	0,2	0,25	4
SJ	214SJ	11107	9784	0,15	0,2	0,25	8
SJ	217SJ	1384	1384	0,15	0,2	0,25	1
SJ	219SJ	2345	734	0,15	0,2	0,25	1
SJ	220SJ	6664	3588	0,15	0,2	0,25	3
SJ	221SJ	1530	669	0,15	0,2	0,25	1
SJ	222SJ	1443	1443	0,15	0,2	0,25	1
SJ	223SJ	840	728	0,15	0,2	0,25	1
SJ	226SJ	1523	1523	0,15	0,2	0,25	1
SJ	227SJ	3381	2979	0,15	0,2	0,25	2
SJ	232SJ	1844	1844	0,15	0,2	0,25	1
SJ	233SJ	964	964	0,15	0,2	0,25	1
SJ	234SJ	725	647	0,15	0,2	0,25	1
SJ	237SJ	1232	1232	0,15	0,2	0,25	1
SJ	239SJ	1390	1312	0,15	0,2	0,25	1
SJ	241SJ	3531	3525	0,15	0,2	0,25	3
SJ	242SJ	791	786	0,15	0,2	0,25	1
SJ	243SJ	946	879	0,15	0,2	0,25	1
SJ	244SJ	647	630	0,15	0,2	0,25	0
SJ	245SJ	836	809	0,15	0,2	0,25	1
SJ	246SJ	938	938	0,15	0,2	0,25	1
SJ	247SJ	1180	1180	0,15	0,2	0,25	1
SJ	248SJ	1125	1125	0,15	0,2	0,25	1
SJ	250SJ	1209	1167	0,15	0,2	0,25	1
SJ	252SJ	1443	1369	0,15	0,2	0,25	1
SJ	255SJ	1601	1565	0,15	0,2	0,25	1
SJ	256SJ	1520	1520	0,15	0,2	0,25	1
SJ	257SJ	633	629	0,15	0,2	0,25	0
SJ	258SJ	1055	1055	0,15	0,2	0,25	1
SJ	259SJ	631	631	0,15	0,2	0,25	0
SJ	260SJ	1865	1081	0,15	0,2	0,25	1
SJ	261SJ	2820	1100	0,15	0,2	0,25	1
SJ	262SJ	4907	4907	0,15	0,2	0,25	4
SJ	263SJ	4239	1473	0,15	0,2	0,25	1
SJ	266SJ	2210	2210	0,15	0,2	0,25	2
SJ	268SJ	3380	1102	0,15	0,2	0,25	1
SJ	269SJ	1943	679	0,15	0,2	0,25	1
SJ	270SJ	2795	2795	0,15	0,2	0,25	2
SJ	272SJ	2591	1176	0,15	0,2	0,25	1
SJ	273SJ	1038	1038	0,15	0,2	0,25	1

Symbol	Strefa	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleni)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Chłonność
SJ	274SJ	3118	3118	0,15	0,2	0,25	2
SJ	275SJ	1867	789	0,15	0,2	0,25	1
SJ	276SJ	2248	1394	0,15	0,2	0,25	1
SJ	278SJ	4008	1036	0,15	0,2	0,25	1
SJ	280SJ	4841	1825	0,15	0,2	0,25	1
SJ	281SJ	2453	1056	0,15	0,2	0,25	1
SJ	282SJ	4111	972	0,15	0,2	0,25	1
SJ	284SJ	5068	3231	0,15	0,2	0,25	3
SJ	285SJ	1078	1078	0,15	0,2	0,25	1
SJ	286SJ	3815	1444	0,15	0,2	0,25	1
SJ	289SJ	1656	1656	0,15	0,2	0,25	1
SJ	291SJ	2235	2235	0,15	0,2	0,25	2
SJ	292SJ	3931	1308	0,15	0,2	0,25	1
SJ	293SJ	1615	1615	0,15	0,2	0,25	1
SJ	297SJ	3539	963	0,15	0,2	0,25	1
SJ	300SJ	1085	1085	0,15	0,2	0,25	1
SJ	301SJ	2349	1126	0,15	0,2	0,25	1
SJ	304SJ	4375	875	0,15	0,2	0,25	0
SJ	306SJ	4238	2616	0,15	0,2	0,25	2
SJ	307SJ	3661	1230	0,15	0,2	0,25	1
SJ	312SJ	3900	2262	0,15	0,2	0,25	2
SJ	313SJ	3666	2387	0,15	0,2	0,25	2
SJ	321SJ	1486	667	0,15	0,2	0,25	1
SJ	323SJ	3798	2745	0,15	0,2	0,25	2
SJ	326SJ	3277	615	0,15	0,2	0,25	0
SJ	328SJ	1989	1989	0,15	0,2	0,25	2
SJ	330SJ	1570	1570	0,15	0,2	0,25	1
SJ	331SJ	2969	1066	0,15	0,2	0,25	1
SJ	332SJ	4761	2983	0,15	0,2	0,25	2
SJ	333SJ	1801	1801	0,15	0,2	0,25	1
SJ	334SJ	3149	1469	0,15	0,2	0,25	1
SJ	336SJ	1945	644	0,15	0,2	0,25	1
SJ	337SJ	2393	1711	0,15	0,2	0,25	1
SJ	338SJ	2109	1138	0,15	0,2	0,25	1
SJ	339SJ	10681	10681	0,15	0,2	0,25	8
SJ	340SJ	24515	22769	0,15	0,2	0,25	18
SJ	341SJ	13571	5060	0,15	0,2	0,25	4
SJ	342SJ	1990	1990	0,15	0,2	0,25	2
SJ	343SJ	4385	1725	0,15	0,2	0,25	1
SJ	344SJ	19346	11614	0,15	0,2	0,25	9
SJ	347SJ	2648	1124	0,15	0,2	0,25	1
SJ	351SJ	2151	1395	0,15	0,2	0,25	1

PLAN OGÓLNY GMINY UJSOŁY

Symbol	Strefa	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleni)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Chłonność
SJ	352SJ	631	631	0,15	0,2	0,25	1
SJ	353SJ	1715	779	0,15	0,2	0,25	1
SJ	355SJ	1898	1898	0,15	0,2	0,25	2
SJ	356SJ	3353	853	0,15	0,2	0,25	1
SJ	359SJ	1491	762	0,15	0,2	0,25	1
SJ	361SJ	5797	2324	0,15	0,2	0,25	2
SJ	365SJ	2276	735	0,15	0,2	0,25	1
SJ	366SJ	2393	860	0,15	0,2	0,25	1
SJ	368SJ	1257	1257	0,15	0,2	0,25	1
SJ	369SJ	1206	1206	0,15	0,2	0,25	1
SJ	372SJ	2027	630	0,15	0,2	0,25	0
SJ	373SJ	1680	1680	0,15	0,2	0,25	1
SJ	374SJ	2697	2697	0,15	0,2	0,25	2
SJ	375SJ	2708	1466	0,15	0,2	0,25	1
SJ	376SJ	1412	1412	0,15	0,2	0,25	1
SJ	378SJ	3261	2114	0,15	0,2	0,25	2
SJ	379SJ	16019	7237	0,15	0,2	0,25	6
SJ	380SJ	2389	770	0,15	0,2	0,25	1
SJ	381SJ	1194	1194	0,15	0,2	0,25	1
SJ	382SJ	1141	1141	0,15	0,2	0,25	1
SJ	385SJ	1793	1793	0,15	0,2	0,25	1
SJ	386SJ	5438	3621	0,15	0,2	0,25	3
SJ	387SJ	13661	5566	0,15	0,2	0,25	4
SJ	388SJ	2018	2018	0,15	0,2	0,25	2
SJ	391SJ	2750	1064	0,15	0,2	0,25	1
SJ	394SJ	1492	885	0,15	0,2	0,25	1
SJ	395SJ	1047	1047	0,15	0,2	0,25	1
SJ	396SJ	1005	1005	0,15	0,2	0,25	1
SJ	401SJ	1822	745	0,15	0,2	0,25	1
SJ	407SJ	705	705	0,15	0,2	0,25	1
SJ	408SJ	784	784	0,15	0,2	0,25	1
SJ	409SJ	1810	636	0,15	0,2	0,25	1
SJ	412SJ	3014	1203	0,15	0,2	0,25	1
SJ	417SJ	2693	1750	0,15	0,2	0,25	1
SJ	418SJ	3919	1974	0,15	0,2	0,25	2
SJ	419SJ	3720	1558	0,15	0,2	0,25	1
SJ	420SJ	1226	711	0,15	0,2	0,25	1
SJ	422SJ	6589	6589	0,15	0,2	0,25	5
SJ	423SJ	692	692	0,15	0,2	0,25	1
SJ	426SJ	614	614	0,15	0,2	0,25	0
Ogółem							2866

Na podstawie powyższych wyliczeń należy stwierdzić, że obliczona chłonność na poziomie 2887 osób przekracza wyliczone zapotrzebowanie (500 osób), jak i 130% zapotrzebowania tj. 650 osób. Tym samym zgodnie z art. 13d *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie wyznacza się stref planistycznych umożliwiających realizację nowej zabudowy na innych obszarach niż wyznaczone na podstawie obowiązujących planów oraz poza obszarem uzupełnienia zabudowy.

9.3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych stanowi podstawowy i obligatoryjny element planu ogólnego. Każda ze stref dzieli się na dwa profile funkcjonalne: podstawowy, niezmienny zawierający podstawowy katalog przeznaczenia terenu oraz profil dodatkowy, będący elementem fakultatywnym związanym z uzupełniającym profilem podstawowego. Dopuszczalne w ramach danej strefy profile funkcjonalne stanowią ramy dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Natomiast zgodnie z art. 13a ust. 5 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów.

Zgodnie z art. 13c ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW,
- STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ,
- STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ,
- STREFA USŁUGOWA – SU,
- STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO – SH,
- STREFA GOSPODARCZA – SP,
- STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR,
- STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI,
- STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN,
- STREFA CMENTARZY – SC,
- STREFA GÓRNICTWA – SG,
- STREFA OTWARTA – SO,
- STREFA KOMUNIKACYJNA – SK.

Przy czym na terenie gminy Ujsoły nie wyznaczono ostatecznie stref:

- SW – STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ,
- SH – STREFY HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO,
- SR – STREFY PRODUKCJI ROLNICZEJ,
- SG – STREFY GÓRNICTWA.

Biorąc również pod uwagę zmiany w zagospodarowaniu, tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę zagrodową zakwalifikowano jako tereny SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zamiast strefy SZ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Powyższe wynika z charakteru miejscowości, w granicach której nie wyróżnia się typowej zabudowy zagrodowej związanej z uprawą roli (trudne warunki glebowe, gmina górską).

Każda ze stref planistycznych posiada unikalne oznaczenie, na które składa się liczba naturalna oraz symbol strefy. Numeracja stref ma charakter ciągły w ramach danej strefy planistycznej. Strefy różnicuje profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).

Zgodnie z art. 13b u.p.z.p, ustalenia planu ogólnego, tj. wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych, określa się uwzględniając szereg określonych w ww. artykule uwarunkowań występujących na obszarze gminy.

Kluczowe znaczenie dotyczące wyznaczania stref planistycznych oznaczonych symbolem literowym SW, SJ i SZ ma art. 13d u.p.z.p. Zgodnie z ww. artykułem, wyznaczając strefy planistyczne oznaczone symbolem literowym SW, SJ i SZ, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy, a także obszary istniejącej zabudowy.

Podkreślenia wymaga, że **jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ramach przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych jest większa niż 130% wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, to nie można wyznaczyć następujących nowych ww. stref planistycznych.**

Ww. strefy planistyczne można wyznaczyć jedynie na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację takich funkcji oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Tym samym podstawę wyznaczenia stref planistycznych SW, SJ stanowiły uwarunkowania planistyczne na terenie gminy, omówione w pkt. 6 niniejszego opracowania. Uzupełnieniem tego były wnioski złożone do planu ogólnego gminy, w szczególności złożone przez osoby fizyczne.

Specyfika przeznaczenia terenu w planach miejscowych oraz uwarunkowania gminy Ujsoły, tj. w stanie istniejącym często połączenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz usług w ramach jednego przeznaczenia terenu, przyczyniła się do podjęcia decyzji o zakwalifikowaniu tych terenów w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową jednorodziną.

Ze względu na pokrycie gminy Ujsoły w 100% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ustalono parametry, gabaryty zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu w oparciu o te plany. W drugiej kolejności kierowano się złożonymi wnioskami i możliwościami ustalenia parametrów w oparciu o zasadę „dobrego sąsiedztwa”.

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się również zasadą generalizacji (znaczne rozległe strefy o wspólnych parametrach) tak, aby opracowany dokument był adekwatny do stopnia szczegółowości wynikającego z przepisów prawa.

W Planie ogólnym gminy Ujsoły wyznaczono 8 stref planistycznych (**brak strefy SW – strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną, SZ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego, SR – strefy produkcji rolniczej oraz SG – strefy górnictwa**). We wszystkich wyznaczonych strefach ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, takie jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej uwzględniając wartości ustalone w obecnie obowiązujących planach miejscowych. Zgodnie z § 2 ust. 3 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego*

wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775) „w przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą, niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.”

CHARAKTERYSTYKA STREF

Strefę SJ – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono na terenach, umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (vide art. 13 d ustawy) tj. w szczególności na strefach określonych w miejscowych planach jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej, uwzględniając stosowną generalizację i włączając w strefę pojedyncze działki, na których prowadzona jest działalność usługowa. Uzupełnieniem powyższego były pojedyncze strefy wydzielone w ramach poszerzenia OUZ bądź wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej na terenach zabudowy zagrodowej w wyniku zaniechania produkcji rolniczej, zgodnie ze złożonymi wnioskami.

Wyznaczono 427 stref SJ.

Profil podstawowy przewiduje realizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego ustalono możliwość realizacji terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód.

Wymagane wskaźniki zabudowy są zróżnicowane i zawierają się w poniższych wartościach:

MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
1.0	OD 12.0 M DO 15.0 M	OD 15% DO 30%	OD 60% DO 70%

Strefę SU – usługową wyznaczono na terenach z istniejącą zabudową usługową, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych oraz na terenach objętych wnioskiem, dla których było to uzasadnione przestrzennie (dostępność infrastrukturalna). W ramach tych stref wydzielono między innymi Urząd Gminy, obiekty kultu religijnego, placówki oświatowe.

Wyznaczono 39 stref SU.

Profil podstawowy określony został jako teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego w projekcie planu ogólnego ustalono możliwość realizacji terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód.

Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na następującym poziomie:

MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
OD 1.0 DO 1.6	OD 12.0 M DO 19.0 M	OD 30% DO 80%	OD 10% DO 60%

Strefę SP – gospodarczą wyznaczono przede wszystkim na terenach z istniejącą zabudową produkcyjną i przemysłową, na terenach przeznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych, z niewielkimi modyfikacjami wynikającymi ze złożonych wniosków.

Wyznaczono 7 stref SP.

Podstawowy profil funkcjonalny obejmuje tereny produkcji, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego w projekcie planu ogólnego dla wybranych terenów ustalono możliwość realizacji terenów usług, terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód.

Zaznacza się, iż w ramach terenów stref SP graniczących z terenami stref SJ – wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w planach miejscowych powinno się wyznaczyć pas zieleni oddzielający tereny produkcji od zabudowy mieszkaniowej.

Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na następującym poziomie:

MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
1.0	15.0 m	OD 40% DO 50%	OD 10% DO 30%

SI – strefa infrastrukturalna obejmuje przede wszystkim obiekty urządzeń infrastruktury technicznej.

Wyznaczono 7 stref SI.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SI dopuszczone jest wyznaczenie:

- terenu infrastruktury technicznej, terenu komunikacji, terenu ogrodów działkowych – co ma miejsce w odniesieniu do jednostek **3SI, 4SI, 5SI,**
- terenu infrastruktury technicznej, terenu komunikacji, terenu ogrodów działkowych, terenu zieleni urządzonej, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu, terenu wód, terenu usług – co ma miejsce w odniesieniu do jednostek **1SI, 2SI,**
- terenu infrastruktury technicznej, terenu komunikacji, terenu ogrodów działkowych, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu, terenu wód , terenu zieleni urządzonej – co ma miejsce w odniesieniu do jednostek **6SI, 7SI.**

Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na następującym poziomie:

MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
20%

SN – strefa zieleni i rekreacji obejmuje tereny, na których zlokalizowane są istniejące obiekty zieleni, sportu i rekreacji oraz tereny przeznaczone w obowiązujących planach pod sport i rekreację, w tym trasy narciarskie zjazdowe.

Wyznaczono 8 stref SN.

Profil podstawowy obejmuje teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego w planie ogólnym ustalono teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu

detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na następującym poziomie:

MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	
1SN, 2SN, 4SN, 5SN,	3SN, 6SN, 7SN, 8SN
40%	50%

SC – strefy cmentarzy wyznaczono w ramach istniejących cmentarzy wraz z przylegającymi do nich obiektami kultu religijnego oraz zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczono 2 strefy SC.

Profil podstawowy obejmuje teren cmentarza, teren komunikacji, zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W odniesieniu do jednostki **2SC** wskazano ponadto w ramach profilu dodatkowego teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren usług kultu religijnego.

Wymagane wskaźniki zabudowy zostały określone na następującym poziomie:

MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
30%

SO – strefa otwarta obejmuje przede wszystkim grunty leśne i tereny biologicznie czynne, w tym obszary objęte ochroną na podstawie *Ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody*.

Wyznaczono 17 stref SO.

Profil podstawowy teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy. W ramach profilu dodatkowego w planie ogólnym ustalono teren zieleni urządzonej.

SK – strefa komunikacji obejmuje tereny pod drogami publicznymi (powiatowymi).

Wyznaczono 1 strefę SK.

Profil podstawowy, zgodnie z *Rozporządzeniem*, obejmuje: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W ramach profilu dodatkowego wskazano teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych (GSU) ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zrównoważonego, uporządkowanego i harmonijnego rozwoju przestrzennego gminy. Standardy te pozwalają na efektywne zarządzanie przestrzenią, ochronę środowiska, poprawę jakości życia

mieszkańców oraz rozwój infrastruktury w sposób zgodny z lokalnymi i regionalnymi potrzebami. Standardy urbanistyczne pozwalają na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, zapobiegając chaotycznej zabudowie. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy chroni tereny przed nadmiernym lub niewłaściwym wykorzystaniem. Ograniczenie zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub rolniczo jest kluczowe dla ochrony ekosystemów i zasobów naturalnych.

10. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Na terenie gminy Ujsoły wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) zgodnie z wytycznymi zawartymi w *Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Dane wejściowe wykorzystane do wyznaczenia podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy stanowiły dane Bazy Danych Obiektów Topograficznych – BDOT500 oraz BDOT10k. Obszar został wyznaczony z wykorzystaniem dedykowanego narzędzia tj. Wtyczki APP stanowiącej rozszerzenie oprogramowania QGIS. Narzędzie to wykonuje automatycznie czynności opisane w *Rozporządzeniu* wyznaczając podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z rozporządzeniem dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Dla gminy Ujsoły dopuszczalny obszar powiększenia wygląda następująco:

$$25\% * (7\ 163\ 413.47 - 3\ 093\ 649.82) = 1\ 017\ 440.91$$

Ze względu na znaczne tereny przeznaczone pod zabudowę, a tym samym bilans chłonności terenów zabudowy wyznaczonej w obowiązujących planach dokonano tylko niewielkich korekt obszaru uzupełnienia zabudowy w celu weryfikacji możliwości uwzględnienia wniosków złożonych do planu ogólnego w zakresie wyznaczenia nowych terenów zabudowy, mając jednocześnie na względzie ust. 6 rozporządzenia tj. na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Weryfikacja poszerzenia obszarów również została wykonana przy pomocy wyżej wymienionej wtyczki APP i tak wyznaczony obszar stanowi element planu ogólnego.

11. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Na terenie gminy Ujsoły nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej, rozumiany zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Gmina ma charakter wiejski, górski i nie występuje na niej zwarta, intensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

12. PRZYCZYNY USTALENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Gminne standardy urbanistyczne ograniczono do profilu funkcjonalnego stref planistycznych oraz wskaźników obejmujących wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Tym samym nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej ze względu na charakter gminy.

13. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

Zgodnie z art. 13b. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- <1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;>²
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

² Pkt 1 w art. 13b wejdzie w życie z dn. 1.01.2026 r.

- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
 - 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
 - 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska*;
 - 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Ustalenia wynikające z art. 13b *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wprowadzają istotne, dodatkowe uwarunkowania, które – obok wcześniej przeanalizowanych czynników – mają znaczący wpływ na sposób kształtowania stref urbanistycznych w ramach opracowywanego planu ogólnego. Zakres wskazanych w przepisie determinant przestrzennych, funkcjonalnych, środowiskowych oraz infrastrukturalnych obliguje do ich szczegółowego uwzględnienia w procesie planistycznym, w celu zapewnienia spójności rozwoju przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania zasobami przestrzeni.

Przeprowadzenie rzetelnej i pogłębionej analizy ww. uwarunkowań umożliwi identyfikację potencjału rozwojowego poszczególnych obszarów, jak również pozwoli na sformułowanie alternatywnych rozwiązań urbanistycznych, w przypadkach, gdy występują istotne ograniczenia przestrzenne lub ryzyka związane z bezpieczeństwem ludzi i mienia.

W związku z powyższym, niniejszy rozdział będzie poświęcony szczegółowemu omówieniu ustaleń wynikających z art. 13b, wraz z odniesieniem do ich zastosowania w praktyce planistycznej. W części końcowej przedstawiona zostanie syntetyczna konkluzja wskazująca, w jaki sposób dane uwarunkowania zostały uwzględnione w procesie wydzielenia stref planistycznych oraz jak wpłynęły na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego.

13.1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Na terenie gminy Ujsoły nie identyfikuje się zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz. Urz. Woj. Śl. z 13.09.2016 r., poz. 4619).

Równocześnie w Planie Zagospodarowania Województwa Śląskiego 2020+ przyjętym uchwałą nr V/26/2/2016 z dnia 29 sierpnia 2016 r. Sejmiku Województwa Śląskiego dla obszaru gminy Ujsoły odnoszą się następujące uwarunkowania:

1. Cele i kierunki polityki przestrzennej:
 - Cel 1 Nowoczesna gospodarka - Promocja gospodarczego wzrostu i innowacji (kierunek 1.3),
 - Cel 2 Szanse rozwojowe mieszkańców - Zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług publicznych (kierunek 2.1, 2.3),
 - Cel 3 Przestrzeń - Zrównoważone wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego (kierunek 3.1, 3.3)
 - Cel 4 Relacje z otoczeniem - Infrastrukturalne powiązania regionu (kierunek 4.2, 4.3);
2. Zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych dla:
 - wiejskiego obszaru funkcjonalnego,
 - obszaru górskiego (tu: występowanie warunków sprzyjających powstawaniu powierzchniowych ruchów masowych gruntu - osuwisk),

- obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi (tu obszary szczególnego zagrożenia powodzi – Q_{10} , Q_1 i $Q_{0,2}$).
 - obszaru cennego przyrodniczo (tu w szczególności: Obszar Natura 2000, Żywiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną, Rezerваты przyrody (Lipowska, Muńcoł, Dziobaki, Oszast), ostoje faunistyczne, regionalne ostoje florystyczno-mykologiczne, a także korytarze ekologiczne dla: nietoperzy, ryb, ssaków - obszary węzłowe, ptaków, ptaków - przystanki pośrednie, korytarze spójności),
 - obszaru ochrony krajobrazów kulturowych,
 - obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych (tu w szczególności LZWP 445 wraz z projektowanym obszarem ochronnym),
 - obszaru udokumentowanych złóż kopalin (tu złoża kamieni drogowych i budowlanych),
 - obszaru przygranicznego.
3. Inwestycji celu publicznego postulowanych przez samorząd województwa, ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego:

Cel Nr	Inwestycja	Nazwa wg dokumentu źródłowego	Dokument źródłowy	Lokalizacja	Gestor
Cel 2, 3, 4	Budowa sieci dróg/ tras rowerowych	Budowa spójnej sieci dróg/tras rowerowych o zasięgu ponadlokalnym wg jednolitych standardów	SRSTWSI.	Województwo Śląskie	
Cel 1, 2, 4	Budowa centrów przesiadkowych	Budowa centrów przesiadkowych.	SRSTWSI.	Województwo Śląskie	

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Plan ogólny gminy Ujsoty został opracowany z uwzględnieniem obowiązujących ustaleń *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego*, przyjętego przez Sejmik Województwa Śląskiego jako dokument wyznaczający kierunki polityki przestrzennej w skali regionalnej. Ustalenia tego dokumentu stanowią punkt odniesienia dla planowania na poziomie lokalnym, a ich integracja z polityką przestrzenną gminy Ujsoty zapewnia spójność działań planistycznych w układzie terytorialnym.

W szczególności wzięto pod uwagę zasady dotyczące kształtowania struktury osadniczej, rozwijania systemów transportowych i technicznych, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, a także wzmacniania powiązań funkcjonalnych i gospodarczych.

Ujęcie tych uwarunkowań w Planie ogólnym pozwala na prowadzenie zrównoważonej gospodarki przestrzennej zgodnie z celami polityki rozwoju województwa.

13.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY

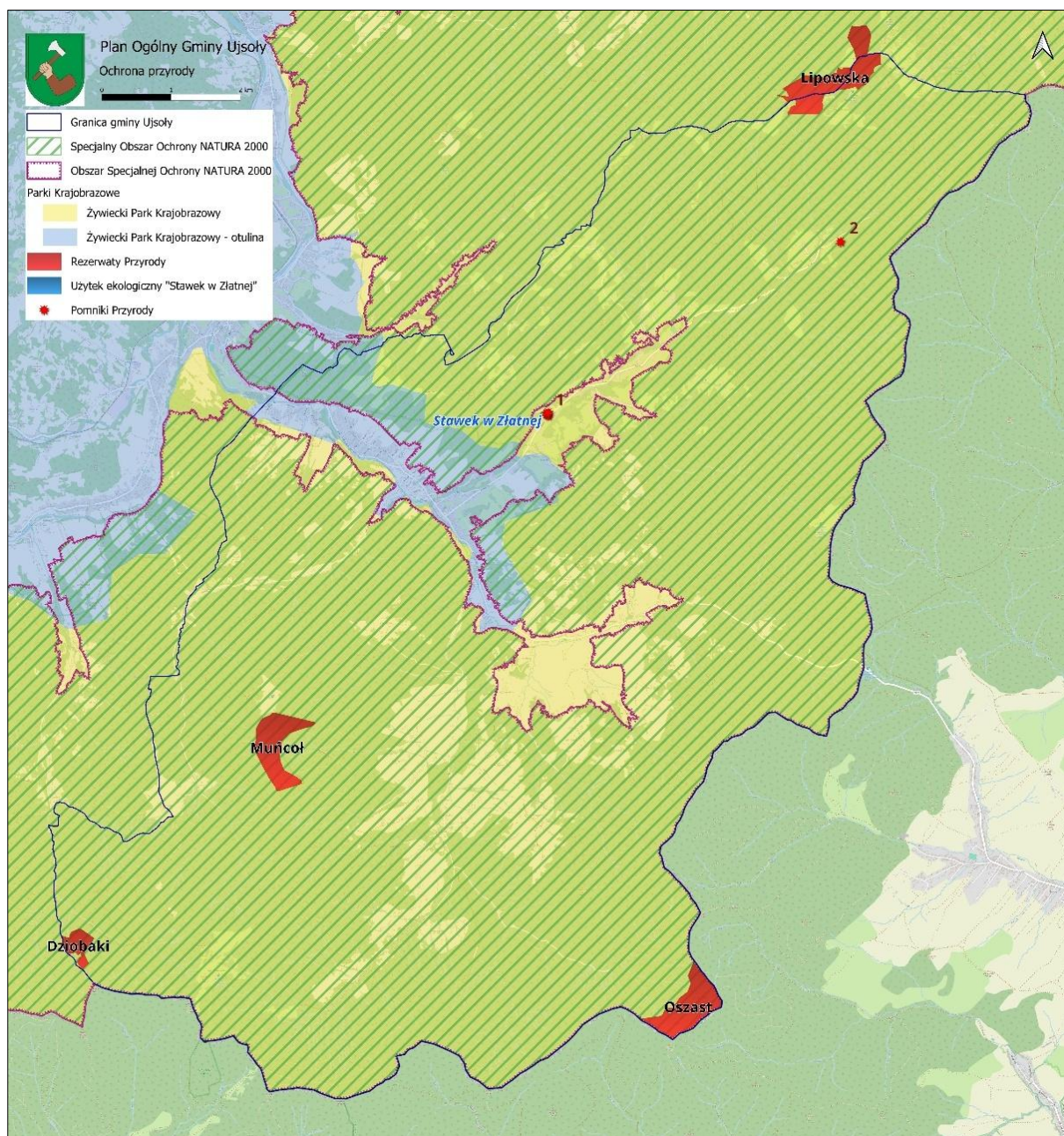
W granicach gminy Ujsoty wskazuje się na lokalizację obiektów oraz obszarów, podlegających ochronie prawnej, na mocy *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1478). Lokalizację form ochrony przyrody wskazano na poniższej grafice. Opisy form ochrony przyrody przyjęto za treścią *Opracowania ekofizjograficznego podstawowego na potrzeby sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsoty. Bielsko-Biała, 2020 r.*

OBSZAROWE FORMY OCHRONY PRZYRODY

Na terenie gminy Ujsoty wskazuje się na lokalizację następujących obszarowych form ochrony przyrody:

1. Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Beskid Żywiecki” PLH240006,

2. Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Beskid Żywiecki” PLB240002,
3. Żywiecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną,
4. Rezerваты przyrody:
 - a. „Dziobaki”,
 - b. „Lipowska”,
 - c. „Muńcoł”,
 - d. „Oszast”,
5. Użytek ekologiczny „Stawek w Złatnej”.



RYSUNEK 4. FORMY OCHRONY PRZYRODY

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE Z WYKORZYSTANIEM OSM, PRG, GDOŚ

SPECJALNY OBSZAR OCHRONY NATURA 2000 „BESKID ŻYWIECKI” PLH240006

PLH240006 (SOO) „Beskid Żywiecki” charakteryzuje się różnorodnością form geomorfologicznych - grzbietów, garbów, żeber, murów skalnych, gołoborzy na stokach i osuwisk skalnych. Zbudowany jest z fliszowych utworów serii magurskiej. Najciekawsze zespoły form skalnych znajdują się w szczytowych partiach Pilaska, w obrębie grzbietowej części pasma Lipowskiej, Romanki, Boraczej i Prusowa. Wyróżniają się tu 3, zwarte grupy górskie: Wielkiej Raczy, Pilaska i Lipowskiej-Romanki. Różnią się one od siebie charakterem i układem grzbietów. Sieć hydrograficzna ma tu charakter typowo górski, z dużą liczbą potoków o gwałtownych spadkach i malowniczych wodospadach. Osobliwością są nieliczne, drobne jeziora osuwiskowe.

Szaty roślinną tworzą zespoły lasów iglastych i liściastych (około 75% powierzchni ostoi) oraz naturalne, półnaturalne i antropogeniczne zbiorowiska nieleśne. W skład ostoi wchodzi też interesujący ostaniec denudacyjny – Góra Grojec ze stanowiskiem roślinności kserotermicznej. Obszar charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem szaty roślinnej i dobrze zachowanymi, typowymi zbiorowiskami górkimi (leśnymi i nieleśnymi). Występuje tu 20 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Spośród licznych zbiorowisk roślinnych, których stwierdzono tu 56, należy zwrócić uwagę na unikatową w polskich Karpatach postać zespołu *Valeriano-Caricetum flavae*, z udziałem czosnku syberyjskiego *Allium sibiricum* i niebielistki trwałe *Swertia perennis subsp. alpestris* oraz na obecność na wierzchołkach i grzbietach górskich torfowisk.

W obszarze stwierdzono występowanie 19 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Kompleksy leśne stanowią ostoje dużych drapieżników. W masywie Pilaska znajduje się jedno z 3 znanych z Polski stanowisk darniówki tatrzańskiej (endemit karpacki). Brak aktualnych danych potwierdzających występowanie chrząszcza *Phryganophilus ruficollis*, stwierdzonego tu w XIX w. Flora tego obszaru liczy około 1000 gatunków, w tym 150 gatunków górskich (18 alpejskich i 27 subalpejskich). Jest tu jedno z 4 stanowisk tojadu morawskiego (*Aconitum firmum ssp. moravicum*) w Polsce i jeden z 4 rejonów występowania tocji karpackiej (*Tozzia carpathica*). Utrzymuje się także (choć stosunkowo nieliczna) populacja dzwonka piłkowanego (*Campanula serrata*).

OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY NATURA 2000 „BESKID ŻYWIECKI” PLB240002

Granice PLB240002 (OSO) „Beskid Żywiecki” niemal dokładnie pokrywają się z granicami siedliskowego obszaru Natura 2000 „Beskid Żywiecki” PLH240006 (35 276,10 ha) oraz Żywieckiego Parku Krajobrazowego (35 870 ha). W obrębie obszaru znajduje się 9 rezerwatów przyrody: „Butorza” (30,68 ha), „Dziobaki” (13,06 ha), „Gawroniec” (23,69 ha), „Muńcoł” (45,20 ha), „Oszast” (48,82 ha), „Pilsko” (105,21 ha), „Pod Rysianką” (27,54 ha), „Romanka w Beskidzie Żywieckim”. Zachowaniu i utrzymaniu stanowisk cennych gatunków ptaków na omawianym obszarze sprzyja dobrze zachowany piętrowy układ roślinności, z piętrem subalpejskim, a także obecność polan i górskich torfowisk, co tworzy znaczną różnorodność siedlisk. Jest ważną ostoją lęgową dzięciołów, kuraków leśnych, ptaków drapieżnych, sów oraz innych ptaków związanych z siedliskami specyficznie górkimi. Jest to jedna z kilku głównych krajowych ostoi lęgowych głuszca, orła przedniego *Aquila chrysaetos*, sóweczki *Glaucidium passerinum*, dzięcioła biało-grzbietego *Dendrocopos leucotos*, dzięcioła trojpalczastego *Picoides tridactylus* i drozda obrożnego *Turdus torquatus*. Na uwagę zasługuje także stosunkowo znaczna liczebność tutejszych populacji lęgowych derkacza *Crex crex* i puszczyka uralskiego *Strix uralensis*.

ŻYWIECKI PARK KRAJOBRAZOWY WRAZ Z OTULINĄ

Żywiecki Park Krajobrazowy założony w 1986 decyzją Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bielsku-Białej. Powierzchnia parku wynosi 35 870 ha, natomiast powierzchnia otuliny 21 970 ha. Park obejmuje

najwyższe, silnie rozczłonkowane dolinami rzek partie Beskidu Żywieckiego w sąsiedztwie granicy słowackiej. Obszar charakteryzuje się dużymi walorami przyrodniczymi, w tym dużym zróżnicowaniem wysokościowym i interesującym ukształtowaniem terenu. Dużą powierzchnię zajmują osuwiska; na rzekach istnieją progi skalne, w tym największy w Beskidach wodospad w Sopotni Wielkiej o wys. 10 m. Tam też znajduje się najdłuższa jaskinia parku – Jaskinia Wickowa (dł. 101 m). Park leży w zasięgu czterech pięter roślinnych. Najniższe, sięgające do ok. 600 m n.p.m. piętro pogórza jest obecnie użytkowane rolniczo i zajęte pod zabudowę.

Naturalnym składnikiem regła dolnego (do 1150 m n.p.m.) była w większości buczyna karpacka z dużym udziałem jodły i domieszką świerka i jawora, jednak w wyniku działalności człowieka zastąpił ją w znacznej części bór jodłowoświerkowy; niewielki obszar porasta dolnoreglowy bór jodłowy występujący m.in. w grupie Wielkiej Raczy. Bardziej naturalny regiel górny składa się głównie z świerków i kęp jarzębiny. W partiach szczytowych (pow. 1300 m n.p.m.) przybiera on wygląd charakterystyczny dla strefy górnej granicy lasu – odznacza się rozluźnieniem drzewostanu, występowaniem form karłowatych, itp. Jedynie na najwyższym szczycie parku – Pilsku występuje piętro subalpejskie z kosodrzewiną i krzewiastymi formami jarzębiny.

Na obszarze parku stwierdzono występowanie ponad 1000 gatunków roślin naczyniowych. Wśród nich są gatunki górskie, w tym wysokogórskie; występują one w piętrze kosodrzewiny oraz w obszarach źródliskowych i podmokłych. Spotyka się rośliny chronione: dziewięciśli beżłodygowy, widłak alpejski, lilia złotogłów, pełnik europejski, czosnek syberyjski, dzwonek piłkowany, zarzyczka górską i inne. Równie bogata jest fauna – wyższe partie są ostojami dużych drapieżników: niedźwiedzia brunatnego, wilka, rysia. Liczne są ssaki kopytne: jelenie, sarny; na obszarze otuliny parku występują bobry. Wśród 106 gatunków ptaków lęgowych większość to gatunki chronione, m.in.: głuszc, cietrzew, myszołów, jastrząb, krogulec, sowy w tym rzadki puchacz, dzięcioły. Żyjące tutaj gady to: jaszczurka zwinka, żyworodna, padalec, zaskroniec i żmija zygzakowata, zaś płazy to: traszki, ropuchy, żaby, salamandra plamista, rzekotka drzewna, kumak górski. Park objął szereg rezerwatów przyrody, utworzonych w celu ochrony najlepiej zachowanych fragmentów zbiorowisk roślinnych, a zwłaszcza zespołów leśnych, charakterystycznych dla Beskidów.

Walorami lokalnego krajobrazu są: liczne wzniesienia i szczyty górskie z kopulastymi, zaokrąglonymi pasmami górkami rozdzielonymi licznymi dolinami źródłowymi dopływów Soły. Głębokość wcięć waha się od 400 m do 600 m a nachylenie stoków wynosi 25-40°. Szerokość wcięć wzrasta w kierunku wylotu dolin, które zbiegają się w stożku napływowym okolic Rajczy, stanowiącym już fragment Kotliny Żywieckiej.

REZERWAT PRZYRODY „DZIUBAKI”

Rezerwat przyrody Dziubaki - rezerwat florystyczno-leśny utworzony w 1995 r. o pow. 13,06 ha, który położony jest na zboczach Wielkiej Rycerzowej (1225 m). Ustanowiony został ze względu na występowanie w reglu dolnym fragmentu buczyny karpackiej i jaworzyny ziołoroślowej. W drzewostanie występują: buk (*Fagus sylvatica*), jodła (*Abies alba*) oraz jawor (*Acer pseudoplatanus*). W runie odnaleźć można takie gatunki, jak: żywiec gruczołowaty (*Dentaria glandulosa*), żywiec dziewięciolistny (*Dentaria enneaphyllos*), malina właściwa (*Rubus idaeus*) oraz starzec Fuchsa (*Senecio Fuchsii*). Natomiast w górnych partiach rezerwatu występuje jaworzyna ziołoroślowa, w której dominują jawory (*Acer pseudoplatanus*), buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*) oraz świerk pospolity (*Picea abies*). W runie charakterystyczne są: lepiężnik biały (*Petasites albus*), miłosna górską (*Adenostyles alliariae*) oraz wietlica alpejska (*Athyrium distentifolium*).

REZERWAT PRZYRODY „LIPOWSKA”

W gminie zlokalizowany jest rezerwat przyrody Lipowska, o pow. 62,6 ha, powołany w 2008 r., obejmujący swoim zasięgiem szczyt oraz północnozachodnie i południowo-wschodnie stoki Lipowskiej (1324 m n.p.m.) oraz Rysianki (1332 m n.p.m.). Rezerwat utworzono w celu ochrony i zachowania systemu torfowisk wysokich oraz fragmentów górnoreglowego boru świerkowego *Plagiothecio-Piceetum tatricum*. Występuje tutaj rozległy kompleks torfowisk wysokich z licznymi malowniczymi oczkami wodnymi. Na obszarze tym wyróżniono dwa zbiorowiska leśne: zachodniokarpacką świerczynę górnoreglową oraz sudecką świerczynę górnoreglową. Spośród występujących roślin naczyniowych na uwagę zasługują: żurawina błotna (*Oxycoccus quadripetalus*), modrzewnica zwyczajna (*Andromeda polifolia*) oraz borówka bagienna (*Vaccinium uliginosum*). Obszar ten jest także miejscem występowania głuszca oraz takich drapieżników, jak wilk oraz ryś.

REZERWAT PRZYRODY „MUŃCOŁ”

W obszarze gminy zlokalizowany jest rezerwat przyrody Muńcoł w Soblowce (ochrona częściowa, typ florystyczny), utworzony w 1998 r, o powierzchni 45,02 ha. Znajduje się on na wschodnich zboczach góry Muńcoł (1164 m). Na obszarze rezerwatu licznie występuje śnieżyczka przebiśnieg (*Galanthus nivalis*), a także inne gatunki chronione takie, jak: ciemiężca zielona (*Veratrum lobelianum*), kopytnik pospolity (*Asarum europeum*), lilia złotogłów (*Lilium martagon*), marzanka wonna (*Galium odoratum*) oraz wawrzynek wilczełyko (*Daphne mezereum*). Ochronie podlega także fragment dobrze zachowanej żyznej buczyny karpackiej.

REZERWAT PRZYRODY „OSZAST”

Rezerwat Oszast to rezerwat leśny ścisły utworzony w 1998 r., położony na północnych zboczach góry Oszast (1147 m) Ochroną objęty został las świerkowo-jodłowobukowy regla dolnego, będący częścią „Puszczy Karpackiej”. Na obszarze tym występują również takie zbiorowiska leśne, jak: jaworzyna karpacka, jaworzyna ziołoroślowa, bor jodłowo-świerkowy oraz buczyna karpacka. Występują tutaj liczne źródła, tereny podmokłe oraz torfowiska niskie. Flora rezerwatu cechuje się dużą różnorodnością. Wśród stwierdzonych tutaj 122 gatunków roślin naczyniowych występuje wiele chronionych: storczyk plamisty (*Dactylorhiza maculata*), śnieżyczka przebiśnieg (*Galanthus nivalis*), tojad mocny (*Aconitum firmum*), wawrzynek wilczełyko (*Daphne mezereum*), widłak jałowcowaty (*Lycopodium annotinum*) oraz wroniec widlasty (*Huperzia selago*). Równie bogata jest fauna. Rezerwat jest ostoją wielu gatunków zwierząt. Występuje tutaj ryś (*Lynx lynx*) oraz wilk (*Canis lupus*). Spośród rzadkich i zagrożonych ptaków występuje: głuszec, (*Tetrao urogallus*), dzięcioł trójpalczasty (*Picoides tridactylus*) oraz puchacz (*Bubo bubo*).

UŻYTEK EKOLOGICZNY „STAWEK W ŻŁATNEJ”

W obszarze objętym opracowaniem znajduje się 1 użytek ekologiczny „Stawek w Żłatnej” o powierzchni 0,07 ha, utworzony w 2007 roku. Celem ochrony jest oczko wodne, położone za starą leśnicówką w Żłatnej, będące miejscem rozrodu płazów oraz stanowisko podlegającego ochronie włosienicznika *Batrachium sp.* - jednej z ciekawszych roślin wodnych polskiej flory.

POMNIKI PRZYRODY

Na terenie gminy Ujsoły zlokalizowanych jest sześć pomników przyrody ożywionej, w tym pięć grup drzew pomnikowych stanowiących wieloobiektowy pomnik przyrody oraz jedno stanowisko storczyków w Żłatnej Hucie. Ich charakterystykę przedstawiono w tabeli poniżej.

W gminie zlokalizowany jest pomnik przyrody ożywionej „stanowisko storczyków w Żłatnej Hucie” o pow. 2,79 ha. Jest to mozaika podmokłych łąk z udziałem ostrożenia, młak niskoturzycowych z wełnianką, charakteryzująca się występowaniem licznych stanowiska następujących gatunków storczyków: storczyk męski (*Orchis mascula* L.), kukułka szerokolistna (*Dactylorhiza majalis*), kukułka Fuchsa (*Dactylorhiza fuchsii*), kukułka bzu (*Dactylorhiza sambucina*), storczyca kulista (*Traunsteinera globosa*), podkolan biały (*Platanthera bifolia*), podkolan zielonawy (*Platanthera chlorantha*), listera jajowata (*Listera ovata*), gółka długoostrogowa (*Gymnadenia conopsea*), kruszczyk błotny (*Epipactis palustris*), kruszczyk szerokolistny (*Epipactis helleborine*).

TABELA 5. CHARAKTERYSTYKA POMNIKÓW PRZYRODY NA TERENIE GMINY UJSOŁY

Lp.	Kod INSP IRE	Typ	Podtyp	Obiekt / Nazwa	Gatunek	Data utworzenia	Parametry / Opis	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu
1	PL.ZIPOP.1393.PP.2417142.1371	wieloobiektowy	grupa drzew (pięć drzew)	drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	1988-12-31	Wysokość [m] 23 Obwód [cm] 641 Pierśnica [cm] 204	Decyzja Woj. Bielskiego Nr 262 z dnia 31 grudnia 1988 r. w sprawie uznania drzew za pomnik przyrody Dz. Urz. Woj. Bielskiego Dz. Urz. Woj. Bielskiego z 22 lutego 1989r. nr 2 poz. 55 1989-02-22
					Lipa drobnolistna - Tilia cordata		Wysokość [m] 23 Obwód [cm] 371 Pierśnica [cm] 188	
					Lipa drobnolistna - Tilia cordata		Wysokość [m] 18 Obwód [cm] 421 Pierśnica [cm] 134	
					Lipa drobnolistna - Tilia cordata		Wysokość [m] 15 Obwód [cm] 424 Pierśnica [cm] 135	
					Lipa drobnolistna - Tilia cordata		Wysokość [m] 24 Obwód [cm] 405 Pierśnica [cm] 129	

Lp.	Kod INSP IRE	Typ	Podtyp	Obiekt / Nazwa	Gatunek	Data utworzenia	Parametry / Opis	Dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu
2	PL.ZIPOP.1393.PP.241714 2.1372	jednoobiekctowy		krzew Stanowisko storczyków w Złatnej Hucie	brak danych	2009-08-20	Stanowisko storczyków w Złatnej Hucie” Mozaika podmokłych łąk z udziałem ostrożeńca, młak niskoturzycowych z wełnianką. Liczne stanowiska storczyków (storczyk męski, kukulka szerokolistna i Fuchsa, storczyca kulista, storczyk bżowy, podkolan biały i ziel	Rozporządzenie Nr 9/2009 Wojewody Śląskiego z dnia 28 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody pod nazwą "Stanowisko storczyków w Złatnej Hucie" w gminie Ujsoły Dz. Urz. Woj. Śląskiego Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2009 r. nr 138, poz. 2747 2009-08-05

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE CENTRALNEGO REJESTRU FORM OCHRONY PRZYRODY, GENERALNA DYREKCJA OCHRONY ŚRODOWISKA, STAN NA KWIECIEŃ 2025 R.³

³ <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Plan ogólny gminy Ujsoły uwzględnia istniejące na jej obszarze **formy ochrony przyrody i jej otuliny**, zgodnie z przepisami *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* oraz z aktualnym stanem prawnym i przestrzennym. Ochroną objęto w szczególności tereny cenne przyrodniczo, krajobrazowo i ekologicznie, które wymagają zachowania ich wartości środowiskowych, a także zapewnienia ciągłości procesów przyrodniczych.

W celu zabezpieczenia ww. obszarowych form ochrony przyrody w Planie ogólnym ujęto je (częściowo) w ramach **strefy otwartej - SO**, gdzie obowiązuje **zakaz lokalizacji zabudowy**, w tym inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższe wynika wprost z profilu funkcjonalnego strefy, gdzie profil podstawowy obejmuje: teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, a w ramach profilu dodatkowego w planie ogólnym ustalono teren zieleni urządzonej. Wskazać należy, że ww. strefy SO wykraczają poza granice obszarowych form ochrony przyrody, tym samym niejako poszerzając strefę zabezpieczoną przed presją inwestycyjną. Takie rozwiązanie przestrzenne ma na celu ograniczenie presji inwestycyjnej, ochronę różnorodności biologicznej oraz zachowanie integralności systemów przyrodniczych. Jednocześnie w formach ochrony przyrody usankcjonowano tereny już przeznaczone pod zabudowę.

Uwzględnienie form ochrony przyrody w projekcie planu ogólnego przyczynia się do prowadzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, uwzględniającej zarówno potrzeby rozwoju gminy, jak i konieczność zachowania zasobów naturalnych dla przyszłych pokoleń.

13.3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

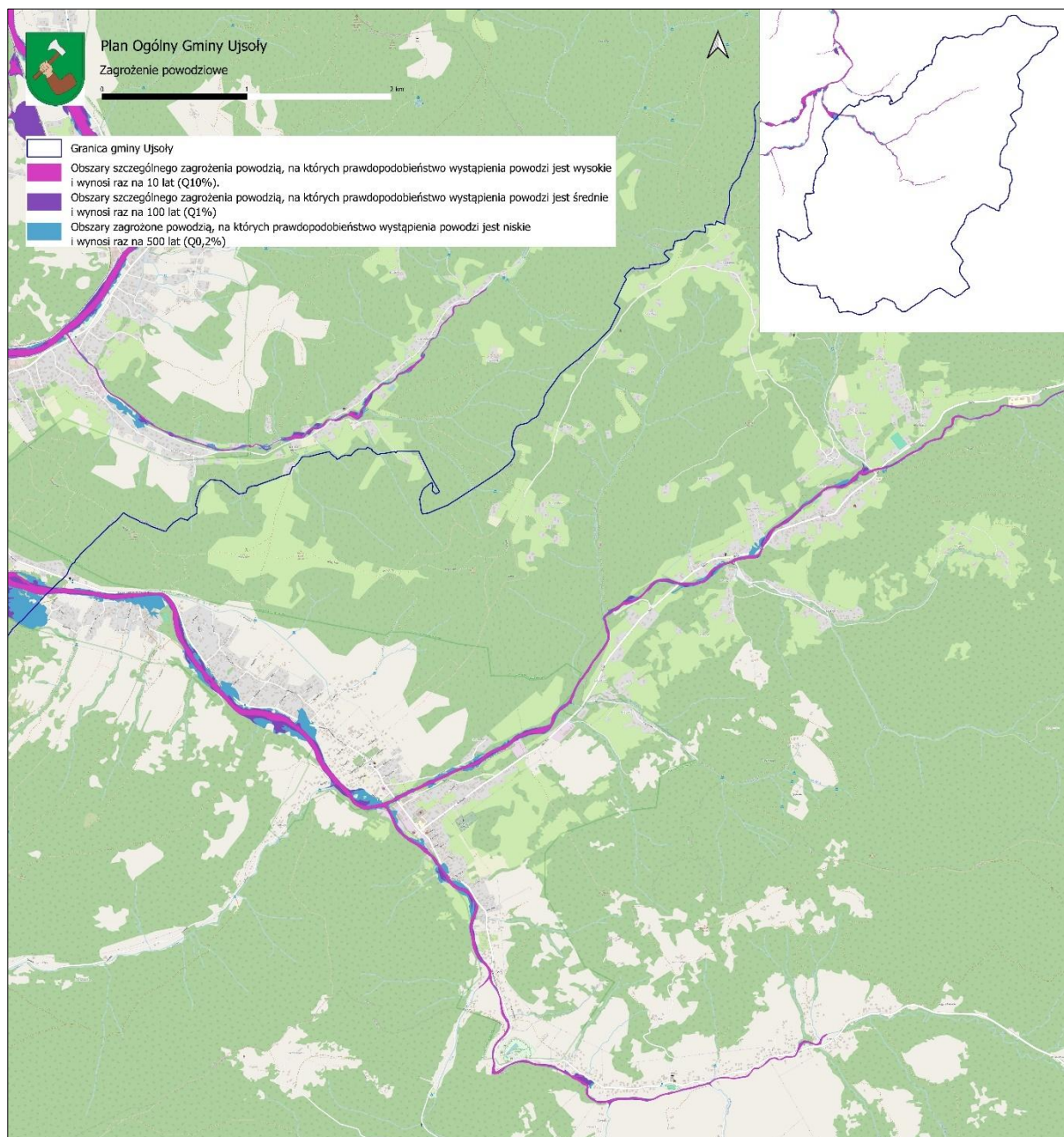
Za obszary szczególnego zagrożenia powodzią w myśl art. 16 pkt 34 *ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne* rozumie się:

- a. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c. obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem,
- d. w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- e. pas techniczny.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, przedstawione zostały na mapach zagrożenia powodziowego, zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 *ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne*. Obowiązujące obecnie mapy jw. dostępne są na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Zagadnienie zostało zwizualizowane na poniższym rysunku.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wskazały w swojej odpowiedzi w toku procedury, iż zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego jw., na terenie gminy Ujsoły występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Woda Ujsolska oraz potoku Bystra, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%).

Dodatkowo na terenie gminy Ujsoły, od rzeki Woda Ujsolska oraz potoku Bystra występują obszary zagrożone powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%. Obszary jw. nie stanowią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w myśl zapisów *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne*, jednak zdaniem tut. Zarządu w uzasadnieniu przedmiotowego projektu planu ogólnego wskazane jest uwzględnienie informacyjnie granic obszarów jw., zgodnych z mapami zagrożenia powodziowego.



RYSUNEK 5. ZAGROŻENIE POWODZIOWE

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE Z WYKORZYSTANIEM OSM, PRG, HYDROPORTAL

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W procesie sporządzania Planu ogólnego gminy Ujsoły niezbędne jest uwzględnienie zagrożenia powodziowego, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu*

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) oraz z *Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne* (Dz.U. 2023 poz. 1478 z późn. zm.).

Uwarunkowania powodziowe powinny stanowić integralny element Planu ogólnego gminy Ujsoły. Ich właściwe rozpoznanie i uwzględnienie w dokumentach planistycznych stanowi podstawę zrównoważonego i bezpiecznego rozwoju przestrzennego gminy. Plan powinien uwzględniać zarówno aspekt ochrony ludności, jak i środowiska naturalnego, zgodnie z zasadami gospodarki wodnej i adaptacji do zmian klimatu.

Obszary narażone na powódź podlegają ograniczeniom w zagospodarowaniu przestrzennym. Planowanie przestrzenne dla takich obszarów powinno:

- wykluczyć lub znacząco ograniczyć możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w strefach szczególnego zagrożenia powodzią;
- dopuszczać zagospodarowanie tych terenów wyłącznie dla funkcji niskiego ryzyka (np. zieleń, grunty rolne, infrastruktura techniczna);
- przewidywać działania związane z renaturyzacją cieków wodnych i ochroną dolin rzecznych;
- zapewniać spójność z dokumentami planistycznymi szczebla krajowego i regionalnego, w tym z Planem Zarządzania Ryzykiem Powodziowym (PZRP) dla dorzecza Wisły.

Dlatego też w Planie ogólnym gminy na terenach zagrożonych powodzią wskazano przede wszystkim tereny otwarte w ramach **strefy otwartej SO**, gdzie obowiązuje **zakaz lokalizacji zabudowy**.

13.4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszary gruntów zmeliorowanych to tereny, na których wykonano prace melioracyjne, mające na celu uregulowanie stosunków wodnych w glebie – przede wszystkim przez:

- odwodnienie terenów nadmiernie uwilgotnionych (np. przez systemy drenarskie, rowy melioracyjne, pompownie),
- lub nawadnianie gleb zbyt suchych, głównie w rolnictwie.

Tereny te obejmują przede wszystkim użytki rolne, ale mogą również obejmować łąki, pastwiska, a lokalnie także lasy i tereny zurbanizowane, na których istnieje infrastruktura melioracyjna.

Jak wynika z materiałów Zarząd Zlewni w Żywcu, na obszarze gminy Ujsoły występują urządzenia melioracyjna na terenie sołectw Glinka, Złatna i Ujsoły, natomiast obszary gruntów zmeliorowanych zlokalizowane są w sołectwach Glinka i Ujsoły. Szczegółową lokalizację wskazano w części graficznej uzasadnienia do planu ogólnego.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W ramach opracowywania Planu ogólnego gminy Ujsoły szczególnego znaczenia nabiera uwzględnienie istniejących systemów melioracyjnych oraz zmeliorowanych obszarów gruntów. Zgodnie z *Ustawą Prawo wodne* (Dz.U. 2023 poz. 1478 z późn. zm.) oraz zasadami zrównoważonego gospodarowania zasobami wodnymi, planowanie przestrzenne powinno respektować istniejącą infrastrukturę hydrotechniczną i warunki hydrologiczne.

Obszary zmeliorowane stanowią istotny element infrastruktury wodno-gruntowej gminy. Ich właściwe funkcjonowanie ma wpływ na: zapobieganie podtopieniom i lokalnym zalewom, ochronę trwałości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, zachowanie wartości użytkowej gruntów rolnych i leśnych oraz utrzymanie odpowiedniego poziomu wód gruntowych.

W kontekście Planu ogólnego gminy Ujsoły, obszary gruntów zmeliorowanych należy objąć odpowiednimi zapisami planistycznymi, w tym:

- wykluczenie lub ograniczenie zabudowy mogącej naruszyć istniejące systemy melioracyjne;

- ochrona urządzeń melioracyjnych jako elementów infrastruktury technicznej;
- wprowadzenie zakazów i ograniczeń dotyczących zasypywania rowów melioracyjnych i naturalnych cieków;
- wyznaczenie stref funkcjonalnych, w których utrzymanie stosunków wodnych ma priorytetowe znaczenie (np. w obszarach rolniczo-leśnych);
- wskazanie konieczności zachowania lub modernizacji istniejących układów melioracyjnych w studiach wykonalności i inwestycjach infrastrukturalnych.

Dlatego też w Planie ogólnym gminy Ujsoły na obszarach tych wskazano przede wszystkim tereny otwarte w ramach **strefy otwartej**, gdzie obowiązuje **zakaz lokalizacji zabudowy**.

Ochrona funkcjonalności obszarów gruntów zmeliorowanych i infrastruktury melioracyjnej to nie tylko wymóg prawa wodnego, ale również element strategii przeciwdziałania skutkom zmian klimatu i zapewnienia trwałości użytkowania terenów. Ich uwzględnienie w polityce przestrzennej gminy ma kluczowe znaczenie dla bezpieczeństwa mieszkańców, stabilności zabudowy i ochrony zasobów naturalnych.

13.5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Osuwiskiem nazywamy nagłe przemieszczenie mas ziemnych i mas skalnych podłoża spowodowane siłami przyrody lub działalnością człowieka. Występują na nachylonych powierzchniach (stokach i zboczach dolin) a aktywacja procesów osuwiskowych może nastąpić wskutek podcięcia stoku robotami ziemnymi, nadmiernego obciążenia stoku zabudową, zakłócenia powierzchniowego odpływu wód lub dopuszczenia do infiltracji wód opadowych lub powierzchniowych w odsłonięte warstwy ilaste.

Zgodnie z klasyfikacją przyjętą w dokumentach geologicznych i Rejestrze Osuwisk prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB), wyróżnia się:

- osuwiska aktywne (ciągłe) – zjawiska będące w trakcie aktywnego przemieszczenia mas ziemnych, stwarzające bezpośrednie zagrożenie dla ludzi i infrastruktury.
- osuwiska okresowo aktywne – o cyklicznym lub sporadycznym charakterze ruchów mas ziemnych, uaktywniające się np. w wyniku intensywnych opadów, topnienia śniegu lub działalności człowieka (np. roboty ziemne, zmiany odwodnienia terenu).
- osuwiska nieaktywne (historyczne) – pozostałości dawnych ruchów masowych, które obecnie nie wykazują aktywności, lecz mogą ulec reaktywacji przy sprzyjających warunkach (hydrologicznych, sejsmicznych, antropogenicznych).

Na obszarze gminy Ujsoły występują osuwiska aktywne ciągle, aktywne okresowo, nieaktywne oraz tereny zagrożone ruchami masowymi zlokalizowane na całej powierzchni gminy. Wszystkie z ww. wymieniono poniżej oraz wskazano na poniższej grafice.

1. Osuwiska aktywne ciągle:

- | | | |
|---------|---------|---------|
| – 62398 | – 61190 | – 61812 |
| – 62150 | – 76426 | |
| – 61567 | – 62101 | |

2. Osuwiska aktywne okresowo:

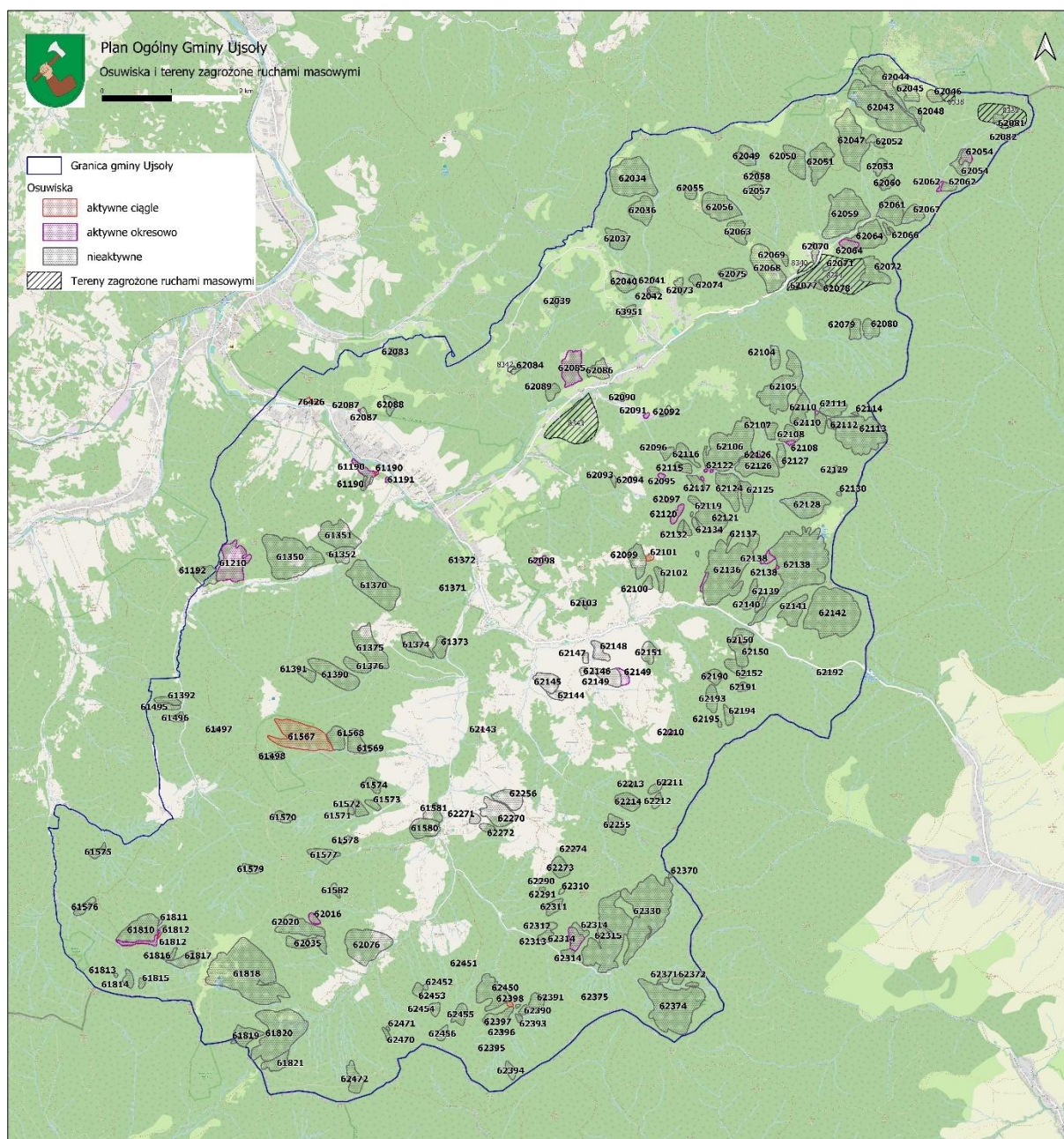
- | | | |
|---------|---------|---------|
| – 62054 | – 62123 | – 62118 |
| – 61210 | – 61191 | – 62138 |
| – 62097 | – 62210 | – 62064 |
| – 62095 | – 62042 | – 62087 |
| – 62136 | – 61190 | – 62085 |
| – 62149 | – 62110 | – 62314 |

- 62062	- 62098	- 62122
- 62091	- 62108	- 62138
- 62126	- 62120	- 61812
- 62016	- 61810	- 62143
3. Osuwiska nieaktywne:		
- 62107	- 62125	- 62314
- 62397	- 62127	- 62256
- 62073	- 61498	- 61376
- 62315	- 62148	- 61816
- 62137	- 61818	- 62191
- 62051	- 61568	- 62391
- 62039	- 61814	- 62193
- 62273	- 62274	- 61580
- 62090	- 62052	- 62079
- 61570	- 62330	- 62114
- 61372	- 62472	- 62043
- 62270	- 62083	- 62050
- 61575	- 62138	- 62111
- 62103	- 62371	- 62100
- 62047	- 62110	- 61391
- 61813	- 62063	- 62145
- 62070	- 62255	- 62053
- 62055	- 62131	- 61352
- 62077	- 62060	- 62147
- 62396	- 63951	- 61810
- 62065	- 62150	- 62450
- 61811	- 62141	- 61351
- 62088	- 61576	- 62192
- 62136	- 62212	- 61582
- 62066	- 62048	- 62312
- 62455	- 61569	- 61577
- 62108	- 61373	- 61574
- 62074	- 62372	- 61390
- 61496	- 62102	- 61578
- 62089	- 62394	- 62151
- 62116	- 62109	- 62456
- 61581	- 61495	- 62140
- 62064	- 62071	- 62036
- 62061	- 62093	- 62152
- 62142	- 62041	- 62113
- 62471	- 61497	- 62115
- 62104	- 62042	- 62072
- 61817	- 62451	- 62139
- 61375	- 62133	- 61392
- 62395	- 62392	- 62069

- 62126	- 62314	- 61821
- 62106	- 61190	- 62034
- 62370	- 62214	- 62129
- 61820	- 62454	- 62086
- 62211	- 62453	- 62310
- 62190	- 62134	- 61192
- 62149	- 61370	- 62020
- 62035	- 62099	- 62082
- 62080	- 61819	- 62213
- 62062	- 62135	- 62375
- 62049	- 62195	- 62452
- 62272	- 62075	- 62374
- 61812	- 62146	- 62059
- 62291	- 62087	- 61374
- 62058	- 62313	- 61371
- 62078	- 62144	- 62132
- 62067	- 62311	- 62117
- 62076	- 61573	- 61579
- 62068	- 61815	- 62057
- 62037	- 62054	- 62390
- 61571	- 61350	- 62271
- 62121	- 62094	- 62373
- 62124	- 62081	- 62393
- 62092	- 62084	- 62128
- 62105	- 62470	- 62044
- 61572	- 62194	- 62056
- 62130	- 62045	
- 62290	- 62119	
- 62040	- 62046	
- 62112	- 62096	
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi		
- 8338	- 8340	- 8342
- 8339	- 8341	- 8343.

Potencjalnie można wskazać inne obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi w granicach:

- zbocza dolin rzecznych,
- zbocza dolin cieków okresowych,
- skarpy form antropogenicznych: nasypy (m.in. komunikacyjne), wykopy.



RYSUNEK 6. OSUWISKA I TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE Z WYKORZYSTANIEM OSM, PRG, SOPO

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W procesie sporządzania planu ogólnego gminy niezbędne jest uwzględnienie występowania i zasięgu osuwisk aktywnych, okresowo aktywnych oraz nieaktywnych, a także terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Ruchy masowe ziemi, a zwłaszcza osuwiska, stanowią istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, infrastruktury technicznej oraz trwałości zagospodarowania przestrzennego, dlatego ich uwzględnienie w planie ogólnym jest kluczowe z punktu widzenia zarządzania ryzykiem naturalnym oraz zapewnienia zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy.

Tereny objęte zjawiskami ruchów masowych ziemi:

- powinny być wyłączone z zabudowy intensywnej, w szczególności mieszkaniowej i usługowej,
- mogą wymagać wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu oraz konieczności wykonywania dodatkowych analiz geologiczno-inżynierskich w przypadku planowania inwestycji,
- powinny być oznaczone jako obszary o szczególnych uwarunkowaniach geologicznych,
- mogą wymagać wdrożenia działań profilaktycznych i zabezpieczających (np. stabilizacja skarp, kontrola odwodnienia).

13.6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zasoby wodne podlegają ochronie, aby utrzymać ich jak najlepszą jakość (m.in. ochrona obszarów zasilania wód podziemnych) oraz zapewnić ochronę równowagi biologicznej (m.in. ochrona przed nadmierną i niewłaściwą eksploatacją).

W zakresie udokumentowanych wód podziemnych i ujęć wód podziemnych Marszałek Województwa Śląskiego zwraca uwagę na następujące ujęcia wód:

- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód, podziemnych HL z utworów trzeciorzędowych /flisz/ ze źródeł A i B dla Schroniska PTTK na Hali Lipowskiej w Beskidzie Żywieckim w Złatnej*, przyjętej zawiadomieniem Starosty Żywieckiego z dnia 13 marca 2010 r., znak: WOŚ-pgg-7521/02/10 (WAG – 3183),
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych dla studni wierconej ujęcie SW - Karpaty 1*, zatwierdzonej decyzją Starosty Żywieckiego z dnia 24 stycznia 2013 r., znak: WOŚ.6531.8.2012.2013 (WAG – 3541),
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej zasobów eksploatacyjnych wód podziemnych z utworów fliszowych ujęcia wody ze źródła Ż-1*, przyjętej zawiadomieniem Starosty Żywieckiego z dnia 8 maja 2009r., znak: WOŚ-pgg-7521/04/09 (WAG – 3071),
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych S-1 paleogenowego poziomu wodonośnego zlokalizowanego w Złatnej na działce nr 17967/5*, zatwierdzonej decyzją Starosty Żywieckiego z dnia 15 maja 2024r., znak: WOŚ.6531.4.2024 (WAG – 4794),
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych SK-1U w miejscowości Ujsoty na działce nr 4947/1*, zatwierdzonej decyzją Starosty Żywieckiego z dnia 27 kwietnia 2020 r., znak: WOŚ.6531.4.2020 (WAG – 4428),
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych SW-1 paleogenowego poziomu wodonośnego zlokalizowanej w Ujsołach na działce nr 3788/17*, zatwierdzonej decyzją Starosty Żywieckiego z dnia 7 grudnia 2020 r., znak: WOŚ.6531.12.2020 (WAG – 4506),

- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej zasobów eksploatacyjnych (studni wierconej) ujęcia S-1 z utworów trzeciorzędowych zlokalizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 6908 obręb 0003 położonej w miejscowości Ujsoły, gm. Ujsoły, woj. Śląskie, zatwierdzonej decyzją Starosty Żywieckiego z dnia 11 stycznia 2022r., znak: WOŚ.6531.6.2021 (WAG – 4652),*
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych studni ST1 ujmującej wody z utworów trzeciorzędowych na terenie nieczynnego kamieniołomu „Glinka” w miejscowości Glinka, gminie Ujsoły, powiecie żywieckim, w woj. śląskim, zatwierdzonej decyzją Starosty Żywieckiego z dnia 27 lutego 2013 r., znak: WOŚ.6531.4.2013 (WAG – 3555) wraz z uwzględnieniem Dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych studni ST1, ST2 i ST3 ujmujących wody z utworów trzeciorzędowych na terenie nieczynnego kamieniołomu „Glinka” w miejscowości Glinka, gminie Ujsoły, powiecie żywieckim, w woj. śląskim, zatwierdzonego decyzją Starosty Żywieckiego z dnia 18 listopada 2013 r., znak: WOŚ.6531.11.2013 (WAG – 3643),*
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne studni kopanej SK-1 zlokalizowanej w obrębie działki o nr ewid. 9048/2 w Glince. Gmina Ujsoły, zatwierdzonej decyzją Starosty Żywieckiego z dnia 8 lutego 2019 r., znak: WOŚ.6531.2.2019 (WAG – 4300),*
- ujęcie wody podziemnej wraz z projektowaną strefą – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody ze źródła z utworów trzeciorzędowych, zatwierdzonej decyzją Wojewody Bielskiego z dnia 23 października 1987 r., znak: OS.XX-8535/15/87 (WAG – 2697/87),*
- ujęcie wody podziemnej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej uproszczonej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych na terenie Strażnicy Straży Granicznej w Soblówce, zatwierdzonej decyzją Starosty Żywieckiego z dnia 15 października 2001 r., znak: BOZN-pgg-7521/14/01 (egzemplarz dostępny do wglądu w Centralnym Archiwum Geologicznym w Warszawie, nr inw. 2073/2001).*

Brak w gminie ustanowionych stref ochrony obejmujących teren ochrony pośredniej dla ujęć wód podziemnych.

Gmina Ujsoły zlokalizowana jest częściowo w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (LZWP). Doprecyzowując, północna, północno-zachodnia i zachodnia część gminy znajduje się w zasięgu udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) o charakterze ośrodka porowo-szczelinowym. Dla Zbiornika Warstw Magura (Babia Góra) proponowany jest obszar ochronny wg *Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych lokalnego zbiornika wód podziemnych Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) – dawny Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 445, zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 8 grudnia 2015 r., znak: DGK-II.4731.66.2015.MJe.*

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W Planie ogólnym gminy Ujsoły uwzględniono strefy ochronne ujęć wody, ustanowione zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.). Strefy te zostały wyznaczone w celu ochrony jakości zasobów wodnych oraz zapewnienia bezpieczeństwa dostaw wody pitnej dla ludności.

Uwzględnienie tych obszarów w planie ogólnym pozwala na skuteczne zabezpieczenie zasobów wód podziemnych wykorzystywanych do zaopatrzenia w wodę, a także zapewnia zgodność z dokumentacją hydrogeologiczną i wymaganiami wynikającymi z decyzji administracyjnych wydanych przez właściwe organy. Jednak ze względu na charakter planu ogólnego i jego zakres uwzględnienie powyższych uwarunkowań ogranicza się do wskazania wyżej wymienionych stref w części uzasadnienia.

13.7. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) wskazuje w art. 120, iż zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy ustanawianie (poza strefami ochronnymi ujęć wody) obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, zwanych dalej „obszarami ochronnymi”.

Obszary ochronne to obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Wojewoda, na wniosek Wód Polskich, ustanawia obszar ochronny, w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice tego obszaru.

Na obszarze gminy Ujsoły nie zostały wyznaczone obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Gmina Ujsoły zlokalizowana jest częściowo w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (LZWP). Doprecyzowując, północna, północno-zachodnia i zachodnia część gminy znajduje się w zasięgu udokumentowanego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) o charakterze ośrodka porowo-szczelinowym. Dla Zbiornika Warstw Magura (Babia Góra) proponowany jest obszar ochronny wg *Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych lokalnego zbiornika wód podziemnych Zbiornik Warstw Magura (Babia Góra) – dawny Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 445*, zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 8 grudnia 2015 r., znak: DGK-II.4731.66.2015.MJe.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Powyższe uwzględniono poprzez wskazanie granic Lokalnego Zbiorników Wód Podziemnych w części graficznej uzasadnienia. Dalsze doprecyzowanie zapisów możliwe jest na etapie opracowania planu miejscowego lub stosownych decyzji wydanych na podstawie planu ogólnego.

13.8. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Obecnie nie wskazuje się w granicach gminy Ujsoły aktualnych obszarów górniczych, jak również terenów górniczych.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Brak konieczności uwzględnienia w Planie ogólnym gminy Ujsoły.

13.9. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie gminy Ujsoły identyfikuje się jedno złoże kamieni łamanych i blocznych „Glinka” KD 819 wg *Dodatku nr 1 do dokumentacji geologicznej złoża piaskowca magurskiego "Glinka"*, zatwierdzonego decyzją Wojewody Bielskiego nr 129/97 z dnia 23 czerwca 1997 r., znak: OS.IV-7513/4/97 (numer w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym w Katowicach – 3922/97). Złozę charakteryzują poniższe parametry:

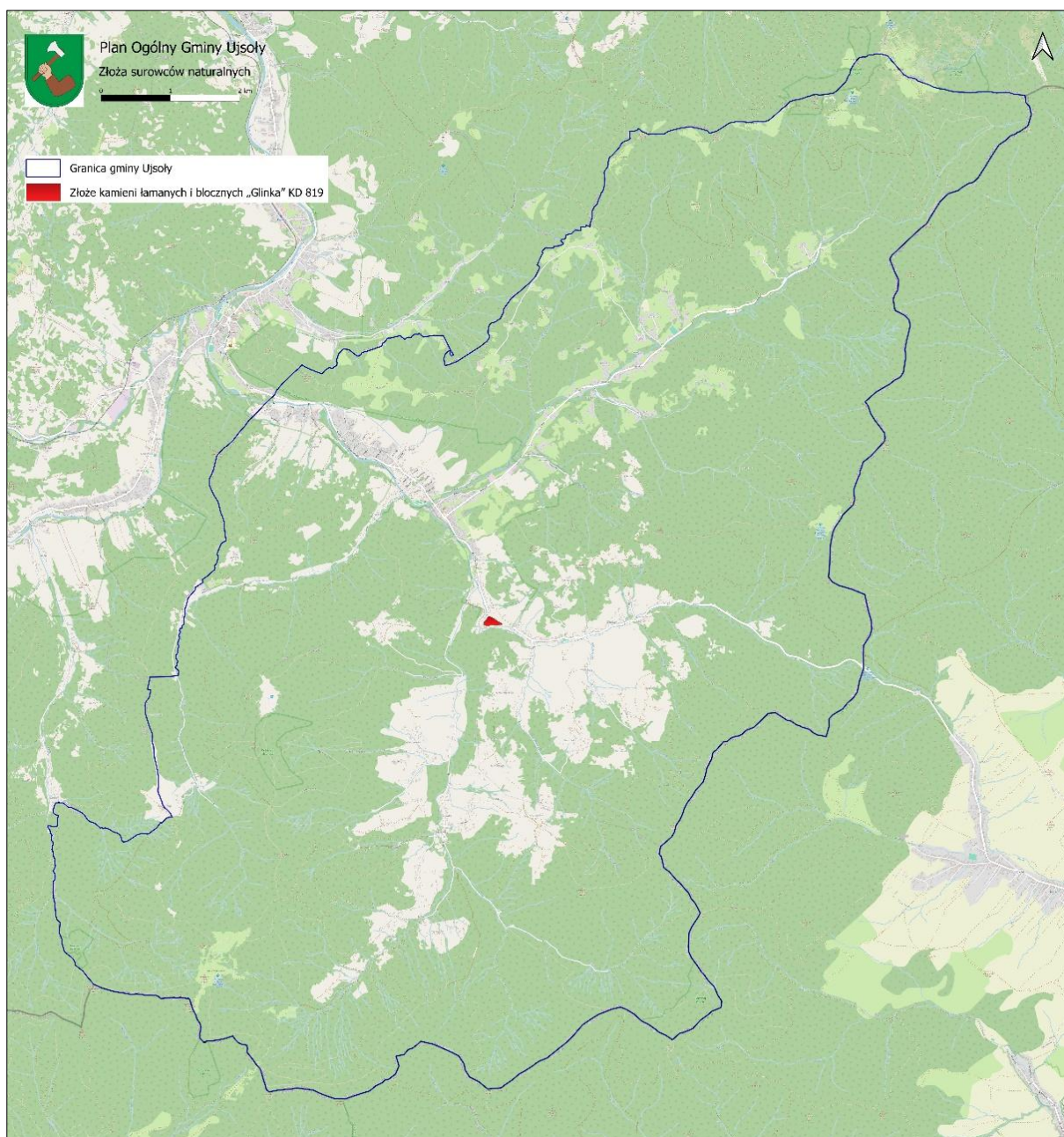
- Początkowy rok bilansowy: 2001,
- Powierzchnia: 2,4000 ha,
- Stratygrafia spągu złoża: PALEOGEN-EOCEN
- Stratygrafia stropu złoża: PALEOGEN-EOCEN
- Podtypy kopaliny: Piaskowiec,
- Forma złoża: pokładowa,
- Grupa złoża: III,
- Ilość pokładów: 1,
- Stan zagospodarowania kopaliny głównej: [Z] eksploatacja złoża zaniechana,
- Nadzór górniczy: Okręgowy Urząd Górniczy – Rybnik,
- Użytkownicy złoża: Brak użytkowników złoża.

Kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla to podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Bezzbiornikowe magazynowanie substancji oraz składowanie odpadów w górotworze, w tym w podziemnych wyrobiskach górniczych, określone w dotychczasowych przepisach staje się podziemnym bezzbiornikowym magazynowaniem substancji oraz podziemnym składowaniem odpadów w rozumieniu ustawy.⁴

Brak danych na temat kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

⁴ <https://www.pgi.gov.pl/dokumenty-pig-pib-all/publikacje-2/poradniki/9989-zasady-dokumentowania-podziemne-bezzbiornikowe-magazynowanie-skladowanie/file.html>



RYSUNEK 7. ZŁOŻE KAMIENI ŁAMANYCH I BLOCZNYCH „GLINKA”

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE Z WYKORZYSTANIEM OSM, PRG, PIG MIDAS

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W Planie ogólnym gminy Ujsolę uwzględniono lokalizację udokumentowanego złoża kopalin. Złoże te posiadają potwierdzone zasoby geologiczne i jest objęte ewidencją złóż prowadzoną przez właściwy organ administracji geologicznej.

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze*, obszary złóż traktowane są jako tereny o szczególnym znaczeniu dla gospodarki surowcowej, co skutkuje koniecznością ich ochrony przed trwałą zabudową oraz zagospodarowaniem, które mogłoby uniemożliwić lub utrudnić przyszłą eksploatację zasobów.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2021 roku Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) w planie ogólnym określa się rozwiązania mające na celu zachowanie dostępności do złóż kopalin.

Jednocześnie obszar złoża wskazano jako obszar wymagający rekultywacji, rehabilitacji i przekształcenia (teren dawnego kamieniołomu "Groniczek" w Glince). Dla obszaru ustalono w Studium kierunku zagospodarowania: UP (usługi publiczne). Plan Rozwoju Lokalnego przewidywał zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na wielofunkcyjny obiekt kultury, turystyki i rekreacji. Wojewódzki Konserwator Przyrody projektował w obrębie obszaru stanowisko dokumentacyjne „Glinka”, którego celem miała być ochrona odsłonięcia geologicznych warstw magurskich w serii raczańskiej. W związku z powyższym w planie ogólnym obszar ten wskazano jako SU – strefa usługowa

13.10. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na obszarze gminy Ujsoły brak obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Brak konieczności uwzględnienia w Planie ogólnym gminy Ujsoły.

13.11. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z *ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* rejestr zabytków prowadzi wojewódzki konserwator zabytków.

Na terenie gminy Ujsoły identyfikuje się w rejestrze zabytków nieruchomych 4 obiekty, zgodnie spisem obiektów wpisanych do rejestru (stan na dzień 28 lutego 2025 r.).⁵ Obiekty te zestawiono w poniższej tabeli.

⁵ <https://bip.katowice.wkz.gov.pl/arttykul/spis-obiektow-wpisanych-do-rejestru-tabela>

TABELA 6. ZABYTKI NIERUCHOME GMINY UJSOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

L.p.	Aktualny Nr Rejestru (w woj. śląskim)	Nr Rejestru, województwo	Wpis Do Rejestru (organ, data, nr decyzji) * w tym: zmiany decyzji, sprostowania, nadanie nowego numeru, itd.	Przedmiot Ochrony	Zakres Ochrony	Miejscowość Adres	Gmina Powiat	Numer Katastru * ujawniono wpis do rejestru w Katastrze
1		404/81 bielskie	WKZ, dn. 28.12.1981 Kl.IV-534a/513/81	ruiny trzech pieców komorowych dawnej huty szkła wraz z ukształtowaniem terenu pastwisk w miejscu dawnej huty i występującymi ram pozostałościami historycznego założenia przestrzennego (fundamenty i ślady zabudowy drzewostan otaczający krzyż i kaplicę, kapliczkę z ogrodzeniem, drogę polną i studnię o kamiennej cembrowinie)	teren lokalizacji huty w zakolu potoku górskiego i rzeki Złatnej	Złatna	Ujsoły żywiecki	
2		544/87 bielskie	WKZ, dn. 22.12.1987 Kl.IV-5340/30/86/87	zespół leśniczówki: - leśniczówka - budynek gospodarczy - stodoła	obiekty w granicach parceli nr 11865/3	Złatna nr 5	Ujsoły żywiecki	
3	A/929/2022	637/89 bielskie A/929/2022 śląskie	WKZ, dn. 30.11.1989 Kl.IV-5340/44/89 ŚWKZ, dn. 12.01.2022 K-RD.5130.6.2022.MB - pismo z nowym nr rejestru	cmentarz parafialny rzymsko-katolicki	w granicy działki nr 7288	Ujsoły ul. Beskidzka	Ujsoły żywiecki	dz. 7288
4	A/1424/24	587/88 bielskie A/1424/24 śląskie	WKZ, dn. 16.11.1988 Kl.IV-5340/26/88 ŚWKZ, dn. 11.07.2024 K- RD.5130.202.2024.MB - pismo z nowym nr rejestru	kaplica przydrożna	obiekt w granicach parceli nr 49/2, 49/1 (obecnie na działce 5620)	Ujsoły ul. ks. J. Piotrowskiego	Ujsoły żywiecki	dz. 5620

ZABYTKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

W gminie Ujsoły formalnie nie przyjęto dotychczas Gminnej Ewidencji Zabytków, mimo jej opracowania.

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Opieka nad zabytkami na terenie gminy Ujsoły realizowana jest w oparciu o akty prawa miejscowego – obowiązujące plany miejscowe. Poniżej zamieszczono zestawienie obiektów i obszarów podlegające ochronie ze względu na walory zabytkowe.

Ochronie prawnej z mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlegają:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków (wymienione wyżej);
- 2) zabytki archeologiczne znajdujące się w obrębie stanowisk,
- 3) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków (dotychczas nie przyjętej).

Wykaz stanowisk archeologicznych, podlegających ochronie z mocy uchwały nr XX/157/2020 Rady Gminy Ujsoły z dnia 10 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły, zawiera w podziale na obręby, numer stanowiska archeologicznego, typ stanowiska oraz chronologię.

Poniżej zamieszczono również wykaz zabytków figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków (formalnie nieprzyjętej), podlegających ochronie z mocy uchwały nr XX/157/2020 Rady Gminy Ujsoły z dnia 10 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły.

TABELA 7. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ZNAJDUJĄCE SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINY UJSOŁY

Lp	Nr stanowiska archeologicznego	Typ stanowiska	Chronologia
obręb Ujsoły			
1.	114-49/1	śląd osadnictwa	II poł. XVII w. - kon. XIX w.
2.	114-49/2	śląd osadnictwa	II poł. XVII w. - kon. XIX w.
3.	114-49/3	śląd osadnictwa	II poł. XVII w. - kon. XIX w.
4.	115-49/1	śląd osadnictwa	II poł. XVII w. - kon. XIX w.
5.	115-49/2	śląd osadnictwa	II poł. XVII w. - kon. XIX w.
obręb Sobkówka			
1.	116-49/1	śląd osadnictwa	epoka kamienia
2.	fz-1	fortyfikacje ziemne w przysiółku Smereków Wielki	II wojna światowa
obręb Złatna			
1.	114-49/7	huta szkła / osada produkcyjna	XVIII / XIX w.
2.	114-49/4	śląd osadnictwa	II poł. XVII w. - kon. XIX w.
3.	114-49/5	śląd osadnictwa	epoka kamienia lub epoka brązu lub epoka nowożytna
4.	114-49/6	śląd osadnictwa	epoka późnego średniowiecza (XVI w.) lub epoka nowożytna (II poł. XVII w. - kon. XIX w.)

TABELA 8. ZABYTKI NIERUCHOME ZNAJDUJĄCE SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINY UJSOŁY – OBRĘB UJSOŁY

Lp.	Opis		Lokalizacja			Data powstania	Uwagi
	Typ	Materiał	Nr	Ulica - przysiółek	Nr działki obręb Ujsóły		
1.	kościół parafialny pw. św. Józefa	murow.	-	ul. Piotrowskiego	6895	1923 r. – 1975 r.	
2.	dom parafialny (organistówk)	drewn.	2	ul. Piotrowskiego	6904	kon. XIX w.	
3.	kapliczka cmentarna	murow.		ul. Beskidzka	7288	pocz. XX w.	
4.	kapliczka koło domu	murow.	-	ul. Pułki róg ul. Wesołej	7348	II poł. XIX w.	
5.	kapliczka Serca Pana Jezusa	murow.	obok 1	ul. Piotrowskiego róg ul. Widokowej	5620	poł. XIX w.	
6.	Dom (Baraszkiewicz)	drewn.	74	ul. Piotrowskiego	4357	XIX w.	
7.	krzyż koło domu	drewn.	164	ul. Piotrowskiego			
8.	szkoła podstawowa	murow.	6	ul. Piotrowskiego	6903/1	ok. 1910 r.	
9.	ośrodek wypoczynkowy	murow.	59	ul. Piotrowskiego	3234	ok. 1925 r.	
10.	dom (Kocoń)	drewn.	3 (174)	ul. Piotrowskiego	50	1934 r.	
11.	dom (Miesiączek)	drewn.	4 (172)	ul. Piotrowskiego	51	1930 r.	
12.	dom (Hutyra)	drewn.	10	ul. Krótka	1500	ok. 1910 r.	
13.	dom (Grygny)	drewn.	13	ul. Krótka	1511/2	1912 r.	przebudowany
14.	dom (Kocoń)	drewn.	15	ul. Krótka	1498	ok. 1910 r.	
15.	dom (Hutyra)	drewn.	17	ul. Targówek	1917	1930 r.	
16.	stajnia	drewn.	17	ul. Targówek	1917	ok. 1920 r.	
17.	dom (Zoń)	drewn.	obok 4	ul. Kołodzieja	2364/1	ok. 1910 r.	
18.	dom (Rytko)	drewn.	obok 2	ul. Mostowa	2384/1	ok. 1930 r.	
19.	dom (Juraszek)	drewn.	6 a	ul. Mostowa	2383/1	ok. 1920 r.	

PLAN OGÓLNY GMINY UJSOŁY

Lp.	Opis		Lokalizacja			Data powstania	Uwagi
	Typ	Materiał	Nr	Ulica - przysiółek	Nr działki obręb Ujsóły		
20.	dom (Bednarz)	drewn.	17	ul. Lachów	377	ok. 1910 r.	
21.	dom (Lach)	drewn.	obok 26	ul. Lachów	384	ok. 1910 r.	
22.	stajnia	drewn.	obok 26	ul. Lachów	367	ok. 1910 r.	
23.	dom (Paciorek)	drewn.	obok 22	ul. Lachów	385	1928 r.	
24.	dom (Lach)	drewn.	13 obok 15	ul. Lachów/ ul. Nowa	365/2	pocz. XX w.	przebudowana
25.	dom (Paciorek)	drewn.	7	ul. Lachów	354	ok. 1910 r.	
26.	stajnia	drewn.	7	ul. Lachów	389		ruina
27.	dom (Paciorek)	drewn.	17	ul. Wspólna	853	ok. 1935 r.	
28.	dom (Zoń)	drewn.	78	ul. Piotrowskiego	3944	ok. 1922 r.	
29.	dom (Hutyra)	drewn.	5	ul. Słoneczna	3956	ok. 1920 r.	przebudowany
30.	dom (Wołoska)	drewn.	72	ul. Piotrowskiego	4364	kon. XIX r.	przebudowany ok. 2000r.
31.	dom (Hutyra)	drewn.	68	ul. Piotrowskiego	4366	ok. 1920 r.	
32.	dom (Paciorek)	drewn.	30	ul. Turystyczna	4331/4	poł. XIX w.	
33.	dom (Lach)	drewn.	9	ul. Turystyczna	4370	3 ćw. XIX w.	całkowicie przebudowany
34.	dom (Paciorek)	drewn.	7	ul. Za Borem róg ul. Turystycznej	4436	ok. 1910 r.	
35.	dom (Hutyra)	drewn.	1	ul. Turystyczna	3239/2	ok. 1920 r.	remont generalny ok. 2010 r.
36.	dom (Kocoń)	drewn.	47	ul. Piotrowskiego	3242	ok. 1915 r.	
37.	dom „Stara Poczta”	murow.	32	ul. Piotrowskiego	5343	ok. 1935 r.	
38.	dom (Jędrzkiewicz)	murow.	1	ul. Stara Poczta	5336	ok. 1935 r.	
39.	dom (Bednarz)	drewn.	11	ul. Danielki	3600/2	pocz. XX w.	przebudowany

PLAN OGÓLNY GMINY UJSOŁY

Lp.	Opis		Lokalizacja			Data powstania	Uwagi
	Typ	Materiał	Nr	Ulica - przysiółek	Nr działki obręb Ujsoły		
40.	dom (Kurowska)	drewn.	1	ul. Beskidzka	6905/2	ok. 1920 r.	
41.	dom (Salachna)	drewn.	5	ul. Beskidzka	6855/2	ok. 1935 r.	
42.	stajnia (Bryja)	drewn.	305 (26)	ul. Bystra	6826/4	pocz. XX w.	
43.	dom (Pomietło)	drewn.	48	ul. Beskidzka	7020	ok. 1930 r.	
44.	dom (Wejchenik)	drewn.	6	ul. Beskidzka	6918	ok. 1935 r.	
45.	dom (Kozubek)	drewn.	6	ul. Gminna	6915	pocz. XX w.	
46.	dom (Bryja)	drewn.	2	ul. Jasna	7328	pocz. XX w.	
47.	dom (Salachna)	drewn.	3	ul. Jasna	7312	ok. 1920 r.	
48.	dom (Kliś)	drewn.	9	ul. Pułki	7333	1922 r.	
49.	dom (Pałka)	drewn.	11	ul. Pułki /Wesoła	7344	1931 r.	
50.	dom (Machała)	drewn.	obok15A	ul. Pułki	7358	ok. 1935 r.	
51.	dom (Jasińska)	drewn.	19	ul. Pułki	7361	1900 r.	
52.	dom (Lach)	drewn.	23	ul. Pułki	7362	ok. 1920 r.	
53.	dom (Berger)	drewn.	61	ul. Pułki	8377	ok. 1920 r.	przebudowany; wyłączony na podstawie pisma B-NR.5140.58.2021.KD Bielsko- Biała 12.07.2021
54.	dom (Płoskonka)	drewn.	65	ul. Pułki	8375	k. XIX w.	
55.	dom (Gądek)	drewn.	44	ul. Pułki	8614/2	k. XIX w.	
56.	dom (Szatanik)	drewn.	426 (93)	ul. Pułki	8638	1911 r.	
57.	dom	drewn. -	428	ul. Pułki	8642		

PLAN OGÓLNY GMINY UJSOŁY

Lp.	Opis		Lokalizacja			Data powstania	Uwagi
	Typ	Materiał	Nr	Ulica - przysiółek	Nr działki obręb Ujsoły		
	(Bułka)	murow.	(107)				
58.	dom (Machała)	drewn.	432 (5)	ul. Zielona	8753	ok. 1920 r.	
59.	dom (Hutyra)	drewn.	4	ul. Zielona	8747/1	ok. 1920 r.	
60.	Dom (Wiercigroch)	drewn.	19	ul. Danielki	3569/2	1924 r.	
61.	dom (Kubizna)	drewn.	10	ul. Danielki	3570/3	ok. 1920 r.	
62.	dom (Piętka)	drewn.	26 (28)	ul. Danielki	3556/1, 3556/2	ok. 1920 r.	
63.	dom (Hutyra)	drewn.	33	ul. Danielki	3535/1	ok. 1920 r.	
64.	dom (Jończyk)	drewn.	36	ul. Danielki	3547	1934 r.	
65.	dom (Kocoń)	drewn.	132	ul. Danielki	9248/2	ok. 1890 r.	
66.	dom (Gryń)	drewn.	457	ul. Danielki - Stawiska	9210/1	ok. 1880 r.	
67.	dom (Stawinoga)	drewn.	455	ul. Danielki - Stawiska	9206/2	ok. 1900 r.	
68.	dom (Bednarz)	drewn.	460	ul. Danielki - Stawiska	9212	1890 r.	
69.	dom (Bednarz)	drewn.	462	ul. Danielki - Stawiska	9213	ok. 1910 r.	
70.	obora	drewn.	462	ul. Danielki - Stawiska	9213	ok. 1910 r.	
71.	dom	drewn.		ul. Danielki - Stawiska	9207		
72.	dom	drewn.		ul. Danielki - Stawiska	9211		
73.	dom	drewn.		ul. Danielki - Stawiska	9196		

TABELA 9. ZABYTKI NIERUCHOME ZNAJDUJĄCE SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINY UJSOŁY – OBRĘB GLINKA

Lp	Opis		Lokalizacja			Data powstania	Uwagi
	Typ	Materiał	Nr	Ulica - Przysiółek	Nr Działki		
1.	kapliczka przy domu	murow.	2		9056/1	I poł. XIX w.	
2.	przedszkole	drewn. murow.	158		9542/5	1935 r.	wyłączony pismo B-NR.5140.75.2024.KD Bielsko-Biała 19.07.2024
3.	spichlerz (Piętka)	drewn.	11		539/2	ok. 1920 r.	
4.	dom (Salachna)	drewn.	21		9365/2	kon. XIX w.	ruina; wyłączony Pismo B-NR.5140.5.2024.KD Bielsko-Biała 10.06.2024
5.	stajnia (Banaś)	drewn.,	169		9707/2	XIX/XX w.	przebudowany na garaż
6.	dom (Szatanik)	drewn.	(173)		9883/1	1891 r.	remont generalny ok. 2015
7.	dom (Piętka)	drewn.	obok 176		9867/9	1890 r.	ruina
8.	dom (Szatanik)	drewn.	181		9963/14	1901 r.	
9.	dom (Tyc)	drewn.	209		10402/5	ok. 1920 r.	przebudowany
10.	dom (Wierzbowski)	drewn.	211		15007/19	ok. 1915 r.	przebudowany
11.	dom (Szatanik)	drewn.	180 obok 215		9720/1	ok. 1925 r.	
12.	stajnia (Szatanik)	drewn.	217		10402/2	1928 r.	
13.	dom (Piętka)	drewn.	284		10715/1	1928 r.	pokryty blachą
14.	dom (Paciorek)	drewn.	93		10916/1	ok.1910 r.	
15.	stajnia	drewn.	93		10916/2		

TABELA 10. ZABYTKI NIERUCHOME ZNAJDUJĄCE SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINY UJSOŁY – OBRĘB SOBLÓWKA

Lp	Opis		Lokalizacja			Data powstania	Uwagi
	Typ	Materiał	Nr	Przysiółek	Nr Działki		
1.	kościół pw. Najświętszej Marii Panny	drewn.	-		2015	1939 r.	
2.	dom wypocz. „Chatka studencka”	drewn.		Szczytkówka	52	ok. 1900 r.	
3.	dom (Kocoń)	drewn.	32	Kiełbasówka	673	ok. 1890 r.	
4.	dom (Salachna)	drewn.	54	Kiełbasówka	529	ok. 1890 r.	zmieniono pokrycie dachu
5.	Dom (Sporek)	drewn.	69		818	1937 r.	
6.	budynek gospodarczy	drewn.	69		818	pocz. XX w.	zmieniono pokrycie dachu
7.	dom (Machała)	drewn.	170		1923	1931 r.	nie zamieszkały
8.	dom (Kocoń)	drewn.	345		2789	kon. XIX w.	
9.	stodoła	drewn.	345		2789	kon. XIX w.	
10.	dom (Pieczarka)	drewn.	348		2764	XIX w.	
11.	dom (Hutyra)	drewn.	349		2744	poł. XIX w.	ruina
12.	dom (Salachna)	drewn.	391		2507/5	pocz. XX w	
13.	dom (Cichy)	drewn.	400		2470	ok. 1910 r.	przebudowany
14.	dom	drewn.	291	Młada Hora	349		
15.	dom	drewn.	268	Młada Hora	328		
16.	dom	drewn.	258	Młada Hora	327		
17.	dom	drewn.	259	Młada Hora	275/1		
18.	dom	drewn.	260	Młada Hora	211		

Lp	Opis		Lokalizacja			Data powstania	Uwagi
	Typ	Materiał	Nr	Przysiółek	Nr Działki		
19.	dom	drewn.	261	Młada Hora	209/1		
20.	dom	drewn.	267	Młada Hora	206/1		
21.	dom	drewn.	273	Młada Hora	1325		

TABELA 11. ZABYTKI NIERUCHOME ZNAJDUJĄCE SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW GMINY UJSOŁY – OBRĘB ZŁATNA

Lp	Opis		Lokalizacja			Data powstania	Uwagi
	Typ	Materiał	Nr	Przysiółek	Nr Działki		
1.	kaplica pw. Matki Boskiej Częstochowsk.	drewn.			11819/24	1938 r	
2.	piwnica (Kochutek)	murow.	274		14091/1	1901 r.	
3.	dom (Bryja)	drewn.	1		7062/17	1929 r.	
4.	dom (Słatyńska)	drewn.	86		11819/23	1920 r	
5.	dom (Kliś)	drewn.	87		11819/18	1920 r.	
6.	dom (Bryja)	drewn.	101		11767/40	ok. 1880 r.	przebudowany
7.	stajnia	drewn. -murow.	101A		11767/33	ok. 1880 r.	remont generalny ok. 2010 r.
8.	dom (Kocoń)	drewn.	104		11770/20	kon. XIX w.	wyłączony Pismo B- NR.5181.10.2023.KD Bielsko-Biała 18.04.2023
9.	dom (Witos)	drewn.	115		11734/35	1920 r.	remont generalny ok. 2015 r.
10.	dom (Nadleśnictwo)	drewn.	121		1272	pocz. XX w.	
11.	dom	drewn.	182	Okrągłe	14200/34	kon. XIX w.	

PLAN OGÓLNY GMINY UJSOŁY

Lp	Opis		Lokalizacja			Data powstania	Uwagi
	Typ	Materiał	Nr	Przysiółek	Nr Działki		
	(Nadleśnictwo)						
12.	dom (Zajęc)	drewn.	262		13982	ok. 1910 r.	
13.	dom (Zajęc)	drewn.	263		1410	1924 r.	
14.	dom (Hutyra)	drewn.	264		868	1909 r.	
15.	stajnia	drewn.	264		870/2	1909 r.	
16.	piwnica	murow.	264		870/3	1909 r.	
17.	dom (Hubka)	drewn.	266		14046/1	XIX/XX w .	
18.	dom (Kotule)	drewn.	274		14091/1	1901 r.	ruina
19.	tartak	drewn.	89		11795/1	1905 r.	

Uchwała nr XX/157/2020 Rady Gminy Ujsoły z dnia 10 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły wskazuje ponadto strefy ochrony.

1. W celu ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków - ustanawia się **strefy „A” ścisłej ochrony zabytków**, w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego. W strefach tych wymagania konserwatorskie mają pierwszeństwo nad prowadzoną wspólnie działalnością inwestycyjną i gospodarczą, gdzie ustala się następujące warunki w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - nakazuje się uwzględniać wnioski konserwatorskie wynikające z ewentualnych badań;
 - nakazuje się zachować, zabezpieczyć i konserwować obiekty ujęte w rejestrze zabytków;
 - nakazuje się zachować i pielęgnować starodrzew i zieleń stanowiące przedpole ekspozycji zabytków;
 - ustala się rewaloryzację poprzez zabezpieczenie, uzupełnienie, uwidocznienie, ekspozycję i udostępnienie zabytków;
 - dopuszcza się rewitalizację poprzez nowe zagospodarowanie terenu, udostępnione publicznie w formie np. parku tematycznego z pokazową rekonstrukcją, z możliwością uwidocznienia przestrzennego, oznakowania i opisu obiektów;
 - dopuszcza się rewitalizację poprzez nową zabudowę dla obsługi np. parku tematycznego, w nowej lokalizacji lub jako rekonstrukcję historycznej zabudowy, w sposób odpowiednio wkomponowany w krajobraz kulturowy i naturalny w zakresie skali i formy, oraz przy uwzględnieniu zabytków;
 - nakazuje się wprowadzić nawierzchnie chodników, dróg i placów z materiałów naturalnych lub podobnych;
 - zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni do 1,0 m².
2. W celu ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w celu ochrony otuliny stref „A” ścisłej ochrony zabytków, oraz w celu ochrony wzorcowych układów przestrzennych zabudowy wiejskiej o narysie rozrzuconym w odmianie przysiółkowej: Stawiska w obrębie Ujsoły i Młada Hora w obrębie Sobłówka - ustanawia się **strefy „B” częściowej ochrony zabytków**, w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego. W strefach ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - walory historycznej zabudowy stanowią w szczególności: zwarta bryła budynków o rzucie prostokąta, wolno stojący układ zabudowy, dach dwuspadowy kalenicowy symetryczny o nachyleniu głównych połaci ok. 40° z półszczytem pojedynczym (tzw. przyczółkiem) lub z naczółkiem, pokrycie elewacji deskowaniem, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub gontem drewnianym,
 - przy realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania dopuszcza się twórcze nawiązanie do walorów, o których mowa pkt. 1,
 - przy realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania zakazuje się stosowania wzorców rażąco odbiegających od walorów, o których mowa w pkt. 1,
 - nakazuje się stosować zasady kształtowania krajobrazu ustalone w niniejszej uchwale,
 - zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o dopuszczalnej powierzchni do 2,0 m²,

- zakazuje się lokalizacji masztów lub wież o wysokości przekraczającej 12 m od poziomu terenu.
3. W celu ochrony ładu przestrzennego wsi w Beskidzie Żywieckim w układach: ulicowym w odmianie rzędówki (centrum Ujsół), przysiółkowej w odmianie kupowej (np. centrum Złatnej), rozrzuconej w odmianie jednodworczej (np. w Glince), ustanawia się **strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego** w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego. W strefach tych ustala się następujące warunki w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- zakazuje się umieszczania reklam i urządzeń informacyjnych wielkoformatowych, agresywnych w formie oraz reklam, tablic i urządzeń informacyjnych podmiotów niefunkcjonujących w danym miejscu (dotyczy zarówno budynków, jak i terenu);
 - zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, siłowni wiatrowych itp;
 - zabrania się naruszania ekspozycji (przesłaniania) obiektów zabytkowych – od strony przestrzeni publicznych;
 - zabrania się niszczenia lub naruszenia historycznej dominanty przestrzennej - wieży kościoła parafialnego w Ujsołach.
4. Ustanawia się **strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych** w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego. Do robót ziemnych lub innych mogących zmienić lub zniszczyć zabytek archeologiczny stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- W strefie „OW” zespołu dawnej huty szkła i osady produkcyjnej w Złatnej (stanowisko nr 114-49/7) ustala się dodatkowe warunki w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- nakazuje się uwzględniać wnioski konserwatorskie wynikające z ewentualnych badań archeologicznych;
 - ustala się ochronę i ekspozycję zabytków archeologicznych w miejscu, w którym zostały odkryte;
 - ustala się konserwację zabytków archeologicznych poprzez przywrócenie i utrwalenie historycznej struktury przestrzennej w niezmienionym kształcie;
 - ustala się rewaloryzację zabytków archeologicznych poprzez przywrócenie i utrwalenie historycznie ukształtowanych walorów zespołu przestrzennego oraz jego funkcjonalnej i kompozycyjnej integracji z całością zespołu.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W Planie ogólnym gminy Ujsoly uwzględniono zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w *Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.). W szczególności uwzględniono obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także obszary objęte ochroną konserwatorską, w tym strefy ochrony archeologicznej i krajobrazowej.

Ze względu na ustawowy zakres Planu ogólnego gminy, brak jest możliwości wskazania szczegółowych zasad dotyczących ochrony zabytków i obszarów zabytkowych, w tym stanowisk archeologicznych. Zasady te mogą zostać określone na etapie opracowania i aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym przyjęto rozwiązania przestrzenne mające na celu ogólne zachowanie wartości historycznych, kulturowych i krajobrazowych rozumiane jako ewentualne ograniczenie intensyfikacji zabudowy w sąsiedztwie zabytków.

13.12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Pomniki zagłady (m.in. miejsca masowych egzekucji, obozy zagłady, cmentarze ofiar wojen i zbrodni, miejsca kaźni) są trwale wpisane w dziedzictwo kulturowe, historyczne i tożsamość narodową, a ich zachowanie i ochrona mają charakter interesu publicznego o charakterze nadrzędnym, również w wymiarze międzynarodowym. Na terenie gminy Ujsoły nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Brak konieczności uwzględnienia w Planie ogólnym gminy Ujsoły.

13.13. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Ujsoły brak jest terenów zamkniętych, w rozumieniu przepisów odrębnych, tj.:

- brak terenów zamkniętych ustalonych przez Ministerstwo Obrony Narodowej,
- brak terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego ds. transportu, przez które przebiegają linie kolejowe.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Brak konieczności uwzględnienia w Planie ogólnym gminy Ujsoły.

13.14. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Obszar ograniczonego użytkowania (OOU) to prawnie wyznaczony teren, w którym mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, nie jest możliwe spełnienie standardów jakości środowiska. Tworzy się go wokół inwestycji, takich jak oczyszczalnie ścieków czy lotniska, w celu ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko i nieruchomości sąsiednie. Ogranicza to prawa do korzystania z tych nieruchomości, ale właściciele mogą domagać się odszkodowania lub wykupu nieruchomości od inwestora.

Na terenie gminy Ujsoły brak jest obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Brak konieczności uwzględnienia w Planie ogólnym gminy Ujsoły obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

13.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Obszary zdegradowane przestrzennie, środowiskowo lub funkcjonalnie, które ze względu na stan techniczny, przyrodniczy, sanitarny lub krajobrazowy wymagają działań naprawczych polegających na:

- przekształceniu – zmianie struktury zagospodarowania przestrzennego lub funkcji terenu w celu poprawy jego wartości użytkowej, estetycznej lub środowiskowej,
- rehabilitacji – przywróceniu wartości użytkowych lub środowiskowych obszarom zdegradowanym, w tym przez odbudowę układów przestrzennych, hydrologicznych lub zielonej infrastruktury,

- rekultywacji – przywróceniu lub nadaniu wartości przyrodniczych, rolniczych lub leśnych terenom zniszczonym w wyniku działalności człowieka (np. poprzez ukształtowanie powierzchni terenu, poprawę warunków wodnych, wprowadzenie roślinności),
- remediacji – usunięciu, ograniczeniu lub izolacji zanieczyszczeń z gleby, gruntu lub wód gruntowych, które stanowią zagrożenie dla zdrowia ludzi lub środowiska.

Do obszarów tych mogą należeć w szczególności:

- tereny przemysłowe, powojkowe, pokolejowe lub zdegradowane urbanistycznie,
- nieczynne składowiska, hałdy, wyrobiska i inne obszary o przekształconej strukturze geomorfologicznej,
- tereny zidentyfikowane jako historycznie zanieczyszczone lub wymagające rekultywacji gleb,
- obszary wymagające odtworzenia funkcji biologicznych lub ochrony przed wtórną degradacją.

Uwzględnienie tych obszarów w planie ogólnym gminy umożliwia ich ponowne zagospodarowanie w sposób bezpieczny i zrównoważony, z poszanowaniem zasad ochrony środowiska, ładu przestrzennego i interesu publicznego.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji wskazano za *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsoły (Uchwała Nr XXXVI/230/2010 Rady Gminy w Ujsołach z dnia 30 kwietnia 2010 roku w sprawie: uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujsoły”)*.

Obszarem wymagającym rekultywacji, rehabilitacji i przekształcenia był teren dawnego kamieniołomu "Groniczek" w Glince. Dla obszaru ustalono w Studium kierunek zagospodarowania: UP (usługi publiczne). Plan Rozwoju Lokalnego przewidywał zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na wielofunkcyjny obiekt kultury, turystyki i rekreacji. Wojewódzki Konserwator Przyrody projektował w obrębie obszaru stanowisko dokumentacyjne „Glinka”, którego celem miała być ochrona odsłonięcia geologicznych warstw magurskich w serii raczańskiej.

Ww. teren dawnego kamieniołomu "Groniczek" w Glince został częściowo zrehabilitowany. Powstał tam obiekt kultury, turystyki i rekreacji. Nie wykonano ochrony odsłonięcia geologicznych warstw magurskich.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Uwzględnienie w Planie ogólnym obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji, remediacji lub rehabilitacji:

- służy efektywnemu zarządzaniu przestrzenią i środowiskiem,
- pozwala na ponowne wykorzystanie terenów zdegradowanych przy zapewnieniu ochrony zdrowia i przyrody,
- jest zgodne z polityką odbudowy ekosystemów i ochrony gleb, prowadzoną w ramach Europejskiego Zielonego Ładu,
- odpowiada na cele Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2030, w zakresie odbudowy terenów zdegradowanych i adaptacji do zmian klimatu.

Działania takie służy również realizacji zasad zrównoważonego rozwoju i sprawiedliwości środowiskowej, zgodnie z celami krajowej polityki miejskiej oraz strategii ochrony środowiska.

13.16. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Obszary zdegradowane to tereny, na których zidentyfikowano stan kryzysowy wynikający ze stężenia negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji, kapitału społecznego lub niewystarczającego poziomu uczestnictwa

mieszkańców w życiu publicznym i kulturalnym, a także towarzyszących im problemów gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Są to obszary wymagające działań naprawczych o charakterze wieloaspektowym.

Obszary rewitalizacji wyznacza się w granicach obszarów zdegradowanych i stanowią najbardziej problematyczne fragmenty tych terenów, w których koncentracja negatywnych zjawisk oraz ich natężenie wymagają zintegrowanych, kompleksowych działań rewitalizacyjnych prowadzonych na podstawie gminnego programu rewitalizacji, zgodnie z ustawą o rewitalizacji.

Wyznaczenie obszaru rewitalizacji wymaga przeprowadzenia diagnozy oraz uchwały rady gminy, poprzedzonej procedurą konsultacyjną z lokalną społecznością.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji wskazano w oparciu o *Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Ujsoły na lata 2017 – 2023*. W wyniku diagnozy zawartej w przedostatniej części rozdziału IV *Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Ujsoły na lata 2017 – 2023* zdefiniowano, iż cały obszar sołectw Ujsoły, Złatna, Glinka i Sobkówka powinien być uznany jako obszar zdegradowany, gdyż na tym terenie zidentyfikowano stan kryzysowy spowodowany koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, współwystępujących z negatywnymi zjawiskami w sferze gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

Z kolei jako obszar rewitalizacji wyznacza się południowe Ujsoły oraz pozostałe sołectwa, z wyłączeniem ich górskich przysiółków określone na mapie stanowiącej załącznik do Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Ujsoły, dodatkowo doprecyzowane numerami domostw:

- Ujsoły - ul. Beskidzka 2,
- Ujsoły - ul. Ks. Dz. J. Pułki 1-111,
- Ujsoły - ul. Gminna 1-8,
- Ujsoły - ul. Kwiatowa 1-12,
- Ujsoły - ul. Jasna 1-6,
- Ujsoły - ul. Górską 1-2,
- Ujsoły - ul. Rzeczna 1-4,
- Ujsoły - ul. Wesoła 1-16,
- Ujsoły - ul. Spokojna 1-5,
- Ujsoły - ul. Źródłana 1-15,
- Ujsoły - ul. Brzozowa 1-6,
- Ujsoły - ul. Nad Potokiem 1-10,
- Ujsoły - ul. Leśna 1-4,
- Ujsoły - ul. Zielona 1-5,
- Ujsoły - ul. Pod Groniem 1-11,
- Ujsoły - ul. Cicha 1-10,
- Ujsoły - ul. Pod Lasem 1-8,
- Glinka 1-24, 28-30, 50-52, 57-69, 158,
- Złatna 1-6, 22-25, 81-128, 251-252, 337-338, 260, 277, 302, 273, 280, Złatna - Huta 302,
- Sobkówka 31-33, 42, 72, 66, 69-71, 76, 167-200.

Wyznaczony obszar rewitalizacji zajmuje ok 15% powierzchni gminy tj. ok. 165 ha i zamieszkały jest przez ok. 14% mieszkańców gminy tj. ok. 1100. Pozostali mieszkańcy terenu zdegradowanego zamieszkujący domostwa w lasach objętych obszarem NATURA 2000 nie zostali ujęci w powyższym podsumowaniu, gdyż nie ma prawnej możliwości przeprowadzenia rewitalizacji na tym terenie. Projekty społeczne służące aktywizacji społeczno-zawodowej osób zagrożonych wykluczeniem, bądź wykluczonych zostaną

skierowane głównie do osób z terenu rewitalizacji, ale i też osób z terenu zdegradowanego, by pobudzić społeczność lokalną.



RYSUNEK 8. OBSZAR REWITALIZACJI WSKAZANY W LOKALNYM PROGRAMIE REWITALIZACJI GMINY UJSOŁY NA LATA 2017 – 2023

ŹRÓDŁO: LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI GMINY UJSOŁY NA LATA 2017 – 2023

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W procesie sporządzania planu ogólnego gminy należy w sposób kompleksowy i skoordynowany uwzględnić występowanie oraz zasięg obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, zgodnie z:

- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.),
- ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 324),
- oraz dokumentami strategicznymi gminy, takimi jak gminny program rewitalizacji (GPR) lub uchwała o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 10 ustawy planistycznej, plan ogólny powinien zawierać granice obszarów rewitalizacji oraz ustalenia dotyczące ich zagospodarowania, uwzględniające potrzebę działań naprawczych w sferze przestrzennej, środowiskowej, gospodarczej i społecznej.

Uwzględnienie w planie ogólnym gminy obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji umożliwia skoordynowanie polityki przestrzennej z polityką społeczną i środowiskową, tworząc spójne podstawy do prowadzenia kompleksowych działań naprawczych. Pozwala to na identyfikację stref wymagających szczególnej interwencji publicznej, w których możliwe jest wprowadzenie ograniczeń lub preferencji inwestycyjnych, dostosowanych do lokalnych potrzeb i poziomu degradacji. Takie podejście sprzyja odbudowie wartości użytkowych, krajobrazowych i społecznych przestrzeni, umożliwia bardziej efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury, a także odpowiada na potrzeby poprawy jakości życia mieszkańców terenów defaworyzowanych. Ponadto stanowi podstawę do pozyskiwania środków pomocowych na działania rewitalizacyjne i wspiera realizację celów publicznych oraz konstytucyjnych zasad zrównoważonego rozwoju.

13.17. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Obszary ciche to tereny charakteryzujące się niskim poziomem hałasu środowiskowego, pełniące funkcję ochronną i regeneracyjną w krajobrazie zurbanizowanym i nieurbanizowanym. Ich identyfikacja i ochrona służą zachowaniu wysokiej jakości środowiska akustycznego oraz zdrowia i dobrostanu mieszkańców.

Zgodnie z art. 113a ust. 1 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), obszary ciche dzielą się na:

- a) obszary ciche w aglomeracji – tereny zlokalizowane w granicach aglomeracji (zgodnie z definicją w art. 2 pkt 10 POŚ), na których poziom hałasu nie przekracza określonych wartości granicznych i które zostały wskazane w mapach akustycznych oraz programach ochrony środowiska przed hałasem jako strefy ciszy. Zazwyczaj są to tereny parkowe, zieleńce, ogrody społeczne, skwery, cmentarze lub inne enklawy zieleni oddalone od głównych źródeł hałasu komunikacyjnego.
- b) obszary ciche poza aglomeracją – tereny zlokalizowane poza obszarami aglomeracji, zwykle w otoczeniu pól, lasów, łąk, zbiorników wodnych czy obszarów chronionych, gdzie poziom hałasu środowiskowego jest naturalnie niski i niezakłócony przez działalność przemysłową, komunikacyjną lub miejską. Obszary te pełnią funkcję buforową, przyrodniczą i rekreacyjną, a ich utrzymanie sprzyja ochronie bioróżnorodności i jakości życia na obszarach wiejskich.

Na terenie gminy Ujsoły nie wyznaczono obszarów cichych zarówno w aglomeracji, jak i poza nią.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Brak konieczności uwzględnienia w Planie ogólnym gminy Ujsoły.

13.18. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Grunty rolne klasy I-III objęte są na mocy *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. 2024 r. poz. 82).

Zgodnie z ww. ustawą, przeznaczenie w na cele nierolnicze i nieleśne gruntów stanowiących użytki klas I-III na etapie opracowywania planu miejscowego wymaga uzyskania zgodny ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Z zastrzeżeniem, iż nie wymaga się uzyskania takiej zgody dla gruntów położonych na Obszarze Uzupełnienia Zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku zmiany przeznaczenia części lasów (tym samym użytków Ls) na etapie sporządzania planu miejscowego konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) zgodę tę Minister właściwy do spraw środowiska wydaje w odniesieniu do gruntów własności Skarbu Państwa, a w odniesieniu do pozostałych gruntów Marszałek Województwa.

Na etapie sporządzania planu ogólnego nie ma konieczności występowania o zmianę przeznaczenia w na cele nierolnicze i nieleśne gruntów stanowiących użytki klas I-III, przy czym, zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza (m.in.) wymagania ochrony środowiska, w tym ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W stanowisku Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do planu ogólnego uzyskanym w toku procedury sporządzania planu ogólnego wskazano, iż powierzchnia użytków rolnych w gminie wynosi 2735 ha, co stanowi ok. 24,9% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Ujsoły gleby należące do I i II klasy bonitacyjnej nie występują, natomiast gleby klas III zajmują jedynie 1 ha. Powierzchnia gleb klas IV wynosi 207 ha i stanowi 7,6% areалу użytków rolnych. Oznacza to, że szczególnej ochronie powinny podlegać przede wszystkim gleby klas III oraz IV. Zatem w pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczać grunty niższych klas bonitacyjnych (V-VI), które stanowią prawie 92,4% powierzchni użytków rolnych. Nie można jednak zapominać, że władze gminy powinny bardzo rozsądnie gospodarować wszystkimi gruntami rolnymi położonymi na swoim terenie i nie dopuszczać do ingerencji nierolniczego zainwestowania w rolniczą przestrzeń produkcyjną (bez względu na klasę gruntów rolnych).

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W Planie ogólnym gminy Ujsoły uwzględniono grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, zgodnie z wymogami *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409, z późn. zm.). Zgodnie z przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, grunty te wskazano w części graficznej uzasadnienia.

Grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych (I-III), jako zasób szczególnie chroniony ze względu na wysoką wartość produkcyjną, zostały objęte odpowiednimi ograniczeniami w zakresie możliwości przekształcenia na cele nierolnicze. Ich lokalizacja została wskazana w planie w sposób zapewniający zachowanie funkcji rolniczej oraz trwałość użytkowania zgodnego z przeznaczeniem.

Ponadto w Planie ujęto grunty leśne, które pełnią istotne funkcje przyrodnicze, krajobrazowe oraz klimatyczne. Ich ochrona została zapewniona poprzez przypisanie odpowiednich funkcji przestrzennych, wykluczających możliwość zabudowy i przekształcania w sposób niezgodny z funkcją leśną.

Uwzględnienie tych kategorii gruntów w Planie ogólnym zapewnia zgodność z obowiązującym porządkiem prawnym oraz stanowi wyraz dbałości o racjonalne gospodarowanie przestrzenią i ochronę zasobów przyrodniczych gminy.

Dla gruntów leśnych za najwłaściwsze przyjęto przede wszystkim objęcie ich jako strefa otwarta (SO) tj. wyłączona z możliwości zabudowy. Grunty rolne ze względu na specyfikę gminy podobnie jak grunty leśne objęto w głównej mierze strefą otwartą (SO), w ramach której możliwe jest wyznaczenie terenów wyłączonych z zabudowy na etapie opracowania planu miejscowego.

Grunty rolne są również niezwykle istotne w kontekście Obszaru Uzupelnienia Zabudowy i jego poszerzenia. Zgodnie z §1 ust. 6 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U.

z 2024 r. poz. 729). Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Powyższe zostało uwzględnione w planie ogólnym.

13.19. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zakłady lub instalacje, w których występują substancje niebezpieczne w ilościach równych lub przekraczających progi określone w *Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych (...)* (Dz. U. z 2016 r. poz. 138), co kwalifikuje je do kategorii:

- zakładów o zwiększonym ryzyku (ZZR), lub
- zakładów o dużym ryzyku (ZDR)

zgodnie z przepisami działu III rozdziału 3 *ustawy – Prawo ochrony środowiska* oraz tzw. *dyrektywą Seveso III (Dyrektywa 2012/18/UE)*.

Zakłady te są potencjalnym źródłem wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, rozumianej jako zdarzenie (także w następstwie niekontrolowanego procesu przemysłowego), prowadzące do poważnego zagrożenia dla zdrowia ludzi, środowiska lub mienia, zarówno na terenie zakładu, jak i poza nim.

Zgodnie z art. 250 *ustawy – Prawo ochrony środowiska*, w przypadku lokalizacji zakładów ZZR lub ZDR:

- organy planowania przestrzennego są zobowiązane do uwzględniania tzw. strefy zagrożenia wystąpieniem poważnej awarii, określanej w raporcie o bezpieczeństwie lub programie zapobiegania awariom,
- konieczne jest zapewnienie odpowiedniego dystansu przestrzennego między zakładem a terenami zabudowy mieszkaniowej, użyteczności publicznej lub terenami wrażliwymi środowiskowo,
- należy wykluczyć lokalizację inwestycji szczególnie narażonych na skutki awarii (np. szpitali, szkół, domów opieki) w granicach potencjalnego oddziaływania zakładu,
- w planie ogólnym należy zapewnić zgodność z krajowym systemem bezpieczeństwa przemysłowego i zasadą przeczności.

Na obszarze gminy Ujsoły nie występują zakłady o zwiększonym, jak i o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Brak konieczności uwzględnienia w Planie ogólnym gminy Ujsoły.

13.20. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Ze względu na lokalizację fizycznogeograficzną gminy Ujsoły, w jej granicach nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Brak konieczności uwzględnienia w Planie ogólnym gminy Ujsoły.

13.21. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

W gminie stacjonuje kilka jednostek edukacyjnych:

- a. szkoły podstawowe:
 - Szkoła Podstawowa Im. Tadeusza Sygietyńskiego w Ujsołach,
 - Szkoła Podstawowa w Soblówce,
 - Szkoła Podstawowa w Złatnej,
 - Szkoła Podstawowa w Glince;
- b. Przedszkola:
 - Przedszkole w Ujsołach,
 - Przedszkole w Glince.

Do ciekawych obiektów kulturowych należą:

- Centrum Kultury, Sportu i Rekreacji w Ujsołach;
- Gminna Biblioteka Publiczna w Ujsołach;
- Wiejski Dom Kultury w Soblówce;
- Skansen i Izba Regionalna „Gronicek” w Glince.

Gmina w swojej ofercie dysponuje również dla miłośników sportu:

- Kompleks Rekreacyjno-Sportowy U "Lachów";
- Trasa spacerowa „Dzwony Kościelca” w Złatnej Hucie;
- Ścieżka spacerowo-dydaktyczna nad potokiem Bystra – w Ujsołach;
- Ścieżka spacerowo-dydaktyczna nad rzeką Cicha w Ujsołach;
- Otwarta Strefa Aktywności w Glince;
- Ścieżki pieszo-rowerowe "Hut Me" w Złatnej;
- Geo-Park Glinka w Ujsołach;
- Ujsolski Park Turystyki Aktywnej i Rekreacji w Ujsołach.

Wśród szlaków turystycznych w gminie wyróżnia się:

- Zielony: Ujsoły – Muńcuł – Bacówka PTTK Rycerzowa
- Żółty: Hala Redykalna – Kręcichwosty, Schronisko PTTK Hala Lipowska - Hala Redykalna, Hala Redykalna - Schronisko PTTK Hala Lipowska;
- Niebieski: Schronisko PTTK Hala Rysianka - Schronisko PTTK Hala Lipowska,
- Czarna: Ujsoły – Kręcichwosty, Hala Redykalna - Schronisko PTTK Hala Boracza.

W obrębie gminy w zakresie ochrony zdrowia funkcjonuje Ośrodek Zdrowia Praktyka Grupowa Lekarzy Podstawowej Opieki Zdrowotnej s.c.

INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Przez gminę Ujsoły przebiegają 3 drogi powiatowe:

- nr 1439 S – Kamesznica – Milówka – Rajcza – Ujsoły – granica państwa
- nr 1441 S - Ujsoły – Złatna;
- nr 1442 S - Ujsoły – Soblówka.

Komunikację drogową uzupełniają drogi gminne i drogi pozostałe.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACYJNA**

Gmina Ujsoły zgodnie z *Raportem o stanie gminy za 2023* nie posiada sieci wodociągowej oraz stref zbiorowych ujęć wody. Większość domostw zaopatruje się w wodę ze studni zwykłych i głębinowych. Infrastruktura wodociągowa obejmuje jedynie sieć łączącą ww. studnie z budynkami.

Według danych GUS w gminie 94,6% osób (2819 os.) jest obsługiwanych przez sieci kanalizacyjne, a ich długość wynosi 75,7 km.

Zakład Usług Komunalnych odpowiedzialny jest za prowadzenie gospodarki ściekowej sołectwa Glinka. W związku z tym jest zarządcą i administratorem Oczyszczalni Ścieków w Glince.

Pozostałe miejscowości przyłączone są do oczyszczalni ścieków w Cięcinie. Siecią tą zarządza spółka Beskid Ekosystem. W przypadku braku sieci kanalizacyjnej nieczystości odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych do czasu budowy sieci.

Budynki na terenie gminy Ujsoły, które nie są przyłączone do sieci kanalizacyjnej, korzystają z bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków lub przydomowe oczyszczalnie ścieków. Wywóz ścieków z szamb przydomowych realizowane jest przez Zakład Usług Komunalnych w Ujsołach ul. Ks. J. Piotrowskiego 3b.

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA

Przez teren gminy przebiegają sieci elektroenergetyczne:

- średniego napięcia SN 15kV poprzez sieć rozdzielczą napowietrzną lub kablową oraz stacje transformatorowe;
- niskiego napięcia nN.

Dostawa energii realizowana jest przez stację elektroenergetyczną GPZ 110/15kV „Rajcza”, której operatorem jest Tauron.

Dla linii elektroenergetycznych projektowanych i istniejących wyznacza się następujące pasy technologiczne:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV - 22 m (po 11 m o każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m o każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m o każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych WN - 1,0 m (po 0,5 m o każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m o każdej ze stron od osi linii).

SIEĆ CIEPŁOWNICZA

Na terenie gminy Ujsoły budynki zaopatrywane są w ciepło głównie z indywidualnych obiektów ciepłowniczych (przydomowych i przyobiektowych kotłowni).

SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA

Na terenie gminy Ujsoły znajdują się następujące linie i obiekty telekomunikacyjne:

- sieć telekomunikacyjna,
- stacje / maszty BTS.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W Planie ogólnym gminy Ujsoły uwzględniono rozmieszczenie istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, stanowiących podstawę funkcjonowania oraz rozwoju lokalnych struktur osadniczych.

Ujęcie obiektów infrastruktury społecznej — takich jak placówki oświatowe, opieki zdrowotnej, instytucje kultury czy obiekty sportowo-rekreacyjne w ramach stref usługowych, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, jak i stref zieleni i rekreacji pozwala na racjonalne planowanie przestrzeni pod kątem zapewnienia odpowiedniego dostępu mieszkańców do podstawowych usług publicznych. W planie przewidziano również rezerwy terenowe dla potencjalnej rozbudowy tych funkcji.

W zakresie infrastruktury transportowej uwzględniono istniejącą sieć dróg publicznych wyższych kategorii, linie kolejowe oraz planowane inwestycje drogowe wynikające z dokumentów strategicznych i programów rozwoju. Zapewniono również odpowiednie korytarze rezerwujące przestrzeń pod infrastrukturę, przy jednoczesnym zachowaniu powiązań funkcjonalnych z obszarami sąsiednimi. Tereny te wskazano jako strefa komunikacyjna **SK**.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej, Plan obejmuje m.in. systemy zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej, energetyki, gazownictwa i telekomunikacji. Przewidziano kontynuację oraz rozbudowę sieci technicznych, zgodnie z kierunkami rozwoju gminy i wymaganiami bezpieczeństwa.

Wszystkie obiekty infrastrukturalne zostały uwzględnione z poszanowaniem obowiązujących dla nich ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikających z przepisów szczególnych, decyzji administracyjnych oraz dokumentacji branżowej (m.in. strefy ochronne, pasy techniczne, obszary kontrolowane itp.). Zapewnia to możliwość utrzymania ciągłości funkcjonowania infrastruktury oraz ochronę jej przed kolizją z innymi formami zagospodarowania.

Uwzględnienie tych uwarunkowań w Planie ogólnym umożliwi zrównoważony rozwój gminy oraz zwiększa przewidywalność procesów inwestycyjnych w przestrzeni publicznej.

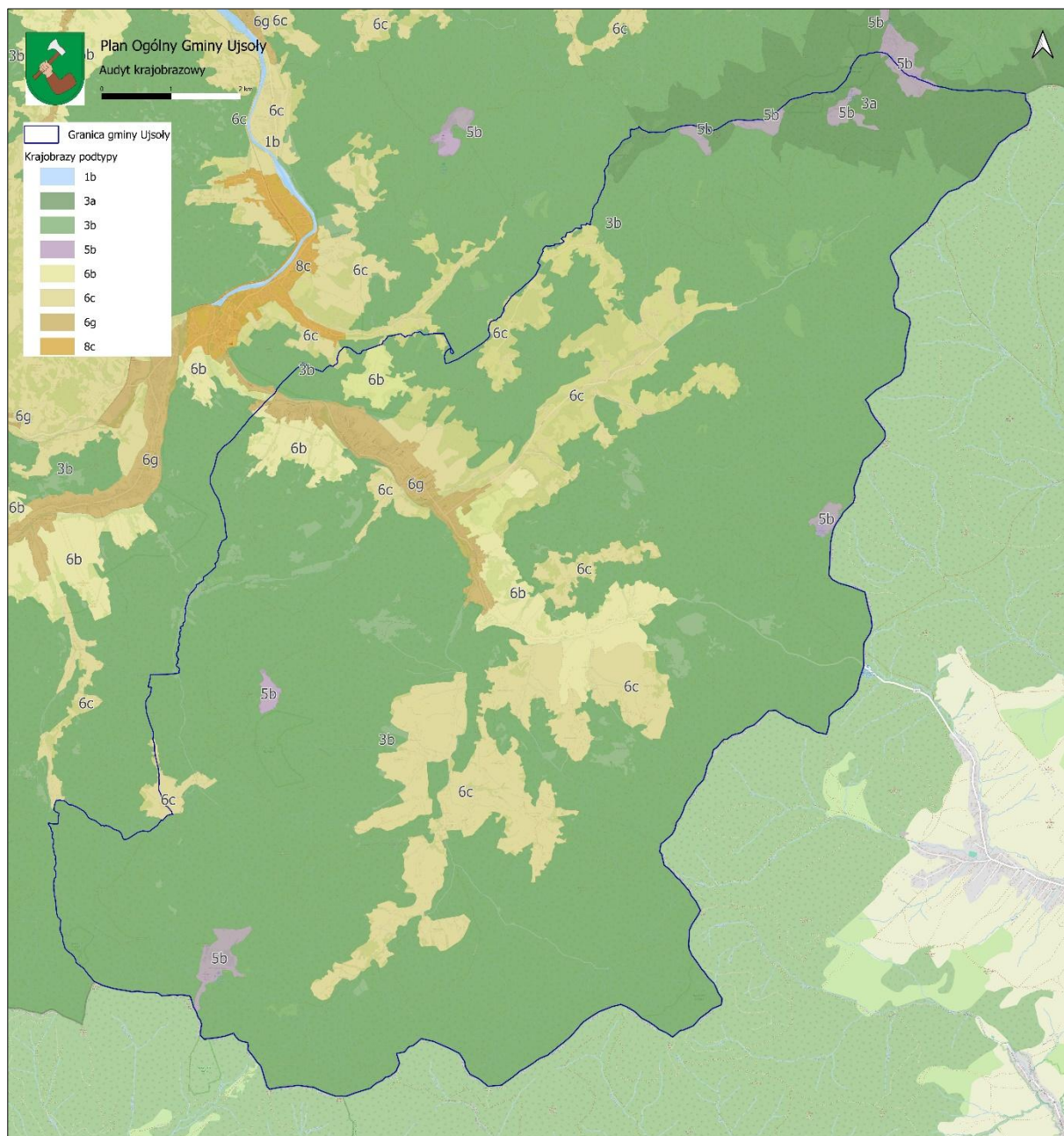
13.22. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy województwa śląskiego został ponownie przyjęty⁶ uchwałą nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego. Podstawę prawną jego sporządzenia stanowią:

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w której zgodnie z art. 38 organy samorządu województwa sporządzają audyt krajobrazowy.
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych* (Dz.U. z 2019 r. poz. 394) wraz z nowelizacją z 2022 r., które jest aktem wykonawczym określającym szczegółowy zakres i sposób sporządzania audytu krajobrazowego.

Audyt krajobrazowy obejmuje obszar województwa śląskiego. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa, określenie ich cech charakterystycznych, ocena ich wartości oraz wskazanie krajobrazów priorytetowych. Dokument zawiera również rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, a także obszarów objętych ochroną przyrodniczą i kulturową zgodnie z art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy. Opracowanie identyfikuje potencjalne zagrożenia mogące wpłynąć na zachowanie krajobrazów priorytetowych oraz wskazuje działania służące ich ochronie i zrównoważonemu rozwojowi. Wskazano także lokalne formy architektoniczne charakterystyczne dla wybranych krajobrazów priorytetowych, które podkreślają unikalny charakter regionu.

⁶ Rozstrzygnięcie nadzorcze nr IFIII.4131.1.38.2025 z 23.04.2025 r. stwierdzające nieważność uchwały Nr VII/12/2/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 17 marca 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego stwierdzające nieważność uchwały Nr VII/12/2/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 17 marca 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego



RYСУNEK 9. JEDNOSTKI KRAJOBRAZOWE WSKAZANE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE Z WYKORZYSTANIEM DANYCH AUDYTU

Audyt krajobrazowy, w szczególności zawarte w nim rekomendacje i wnioski, został wypracowany w szerokim dialogu z interesariuszami aktywnie uczestniczącymi w procesie jego opracowywania, ze szczególnym uwzględnieniem samorządów lokalnych naszego regionu. Dokument ten określa kierunkowo rekomendacje dotyczące ochrony i kształtowania krajobrazów, które powinny znaleźć odzwierciedlenie w gminnych dokumentach planistycznych, w tym w planach ogólnych gmin. Przyjęte przez Zarząd Województwa podejście miało na celu opracowanie *Audytu* z poszanowaniem zasad władztwa planistycznego oraz kluczowej roli samorządów lokalnych w procesie kształtowania polityki przestrzennej.

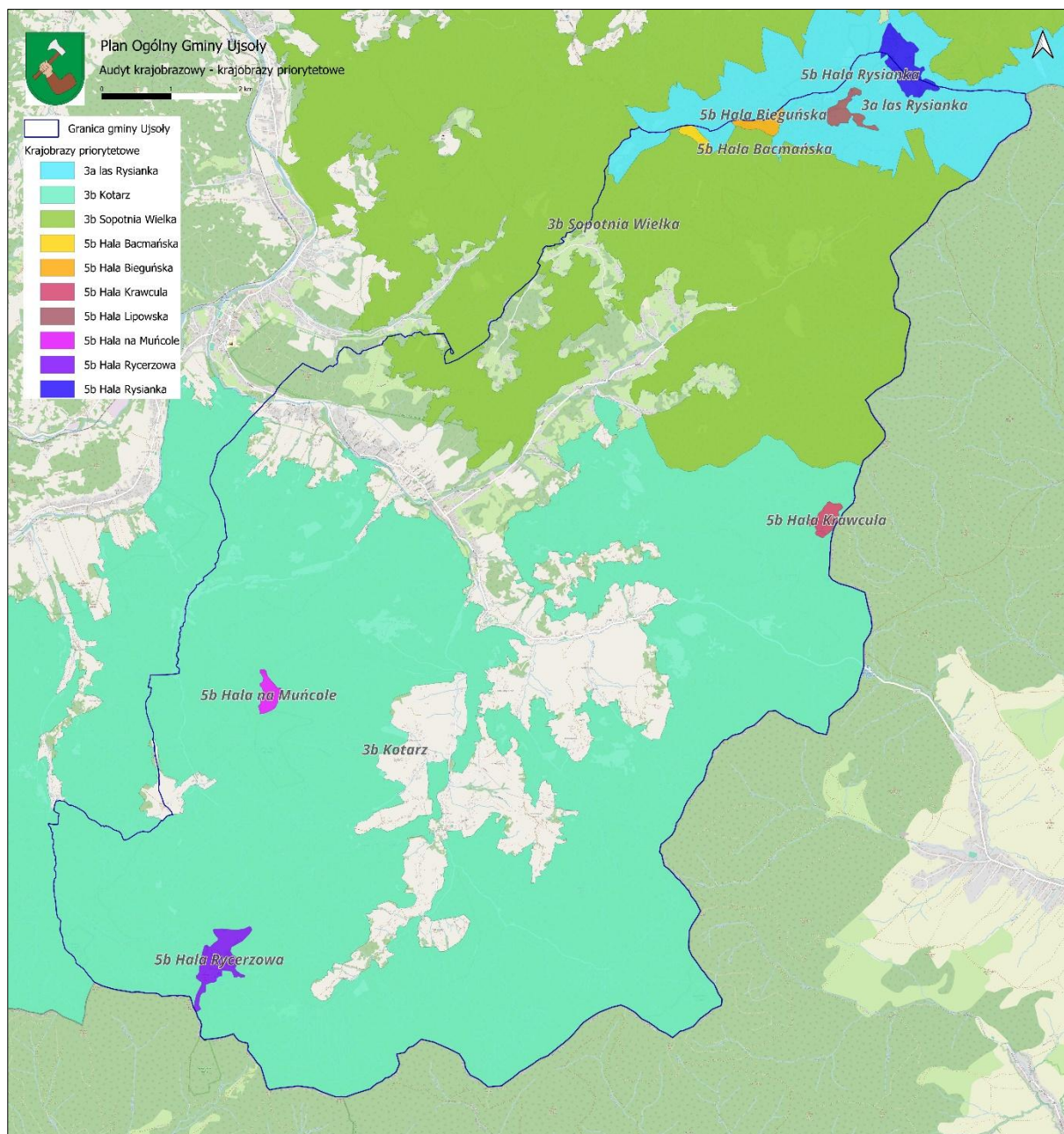
Rozmieszczenie poszczególnych typów krajobrazu i obszarów priorytetowych wizualizuje powyższa grafika.

Zgodnie z *Audytem krajobrazowym*, w granicach gminy wskazuje się następujące krajobrazy⁷:

- A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka:
- Leśne – 3a. Z przewagą siedlisk borowych - Tło krajobrazowe tworzą lasy (o powierzchni powyżej 100 ha) o następujących typach siedliskowych lasu: Bs, Bśw, Bw, BMśw, BMw, BMwyżśw, BMwyżw, BWG, BGśw, BMGśw, BMGw oraz grunty leśne czasowo odlesione i drogi leśne (grunty leśne trwale niezalesione, w szczególności wody, zabudowania oraz grunty nieleśne w kompleksie lasów należy traktować jako elementy przestrzenne krajobrazu),
 - Leśne – 3b. Z przewagą siedlisk lasowych - Tło krajobrazowe tworzą lasy (o powierzchni powyżej 100 ha) o następujących typach siedliskowych: Lw, Lśw, LMw, LMśw, LMwyżśw, LMwyżw, Lwyżśw, Lwyżw, LGśw, LGw, LMGśw, LMGw oraz grunty leśne czasowo odlesione i drogi leśne (grunty leśne trwale niezalesione, np. w szczególności wody, zabudowania oraz grunty nieleśne w kompleksie lasów należy traktować jako elementy przestrzenne krajobrazu),
 - Górskie ponad granicą lasu (naturalną lub antropogenicznie obniżoną) – 5b. Hale wysokogórskie - Tłem krajobrazowym są zbiorowiska nieleśne, najczęściej trawiaste, powyżej górnej granicy lasu i poniżej piętra niwalnego i subniwalnego,
- B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka:
- Wiejskie – 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk - Tłem krajobrazowym są grunty wykorzystywane rolniczo obecnie (grunty orne, łąki i pastwiska) lub w przeszłości (ugory i odłogi). Poszczególne pola mogą być zmiennej wielkości, ale ilościowo dominują działki ułożone równolegle o wydłużonym kształcie (stosunek dłuższego boku do krótszego najczęściej przekracza 15) i powierzchni najczęściej do 2 ha. W obrębie tak opisanego tła krajobrazowego mogą występować obszary zabudowane (wsie), charakteryzujące się różnym usytuowaniem, genezą, wielkością oraz typem morfologicznym, oraz mogą występować inne obiekty infrastruktury technicznej, np. energetyki wiatrowej. Udział innych form pokrycia terenu może być zmienny (lasy, nieużytki bagienne i inne),
 - Wiejskie – 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola - Tłem krajobrazowym są grunty wykorzystywane rolniczo obecnie (grunty orne, łąki i pastwiska) lub w przeszłości (ugory i odłogi). Poszczególne pola mogą być różnej wielkości, ale ilościowo dominują działki ułożone mozaikowo („szachownica pól”) o kształcie zbliżonym do prostokąta i powierzchni najczęściej poniżej 3 ha. W obrębie tak opisanego tła krajobrazowego mogą występować obszary zabudowane (wsie), charakteryzujące się różnym usytuowaniem, genezą, wielkością oraz typem morfologicznym, a także różnym stopniem zwartości lub rozproszenia, oraz mogą występować inne obiekty infrastruktury technicznej, np. energetyki wiatrowej. Udział innych form pokrycia terenu może być zmienny (lasy, nieużytki bagienne i inne, poza terenami zabudowanymi),
 - Wiejskie – 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim - Tłem krajobrazowym jest wyodrębniona z otoczenia intensywna i zwarta zabudowa o charakterze

⁷ Klasyfikacja typologiczna krajobrazów określona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 394)

wiejskim, o układzie siedliska wraz z ogrodami przydomowymi, otoczona funkcjonującymi obszarami polnymi. Każdorazowo należy rozpatrzyć różnice i zbieżność z podtypem 8c i odpowiednio dokonać klasyfikacji krajobrazu.



RYСУNEK 10. KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE WSKAZANE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE Z WYKORZYSTANIEM DANYCH AUDYTU

W granicach opracowania wyróżniono następujące krajobrazy priorytetowe:

- 3a las Rysianka ID 1764,
- 3b Kotarz ID 1842,
- 3b Sopotnia Wielka ID 1740,
- 5b Hala Bacmańska ID 1780,
- 5b Hala Bieguńska ID 1779,

- 5b Hala Krawcuła ID 1869,
- 5b Hala Lipowska ID 1778,
- 5b Hala na Muńcole ID 1870,
- 5b Hala Rycerzowa ID 1866,
- 5b Hala Rysianka ID 1775.

Rozmieszczenie powyższych krajobrazów priorytetowych wskazano na powyższej grafice. Szczegółowe rekomendacje i wnioski ujęte w audycie krajobrazowym dołączono do przedmiotowego opracowanie w formie załączników tekstowych – Karty *ZAGROŻENIA ORAZ REKOMENDACJE I WNIOSKI*.

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. *Audycie*, w granicach administracyjnych gminy Ujsoły zidentyfikowano krajobrazy priorytetowe, tj. obszary charakteryzujące się szczególnymi walorami przyrodniczymi, kulturowymi lub estetycznymi, wymagający szczególnej ochrony w dokumentach planistycznych. W związku z powyższym, Plan ogólny gminy wskazuje w części graficznej uzasadnienia granice ww. krajobrazów priorytetowych i przyjmuje ustalenia planistyczne adekwatne do charakteru ww. krajobrazów priorytetowych.

14. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

W procedurze opracowywania wykorzystano *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ujsoły. Bielsko-Biała, 2020 r.*, które uznano za aktualne i spełniające swoim zakresem wymagania zawarte w *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych* (Dz.U. 2002 nr 155 poz. 1298).

UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ W PLANIE OGÓLNYM GMINY UJSOŁY

W Planie ogólnym gminy Ujsoły uwzględniono ustalenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych* (Dz. U. z 2002 r. nr 155 poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne stanowi istotne źródło informacji o uwarunkowaniach przyrodniczych i środowiskowych, które mają wpływ na możliwości zagospodarowania przestrzennego terenu. Analizie poddano m.in. ukształtowanie terenu, warunki hydrologiczne, szatę roślinną, gleby, formy ochrony przyrody, kierunki spływu wód oraz czynniki zagrożeń środowiskowych, takie jak tereny zalewowe, osuwiskowe czy obszary narażone na hałas i zanieczyszczenia.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego znalazły odzwierciedlenie w rozwiązaniach planistycznych poprzez odpowiednie przypisanie funkcji przestrzennych, lokalizację stref otwartych, ograniczenia w zabudowie oraz uwzględnienie obszarów wymagających szczególnej ochrony. Uwzględnienie tych ustaleń pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przy jednoczesnym zachowaniu wartości środowiskowych oraz zapewnieniu bezpieczeństwa i jakości życia mieszkańców.