

**UCHWAŁA NR ...**  
**RADY GMINY UJSOŁY**  
z dnia ... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słonecznej w Ujsołach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z ... r. poz. 40 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z ... r. poz. ... ze zm.)

**Rada Gminy Ujsoły**  
**stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w rejonie ulicy Słonecznej w Ujsołach**  
**nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Ujsoły (uchwała Rady Gminy Nr XXXVI/230/2010 z dnia 30 kwietnia 2010 r.),**  
**rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego,**  
**oraz uchwała**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słonecznej w Ujsołach, zwany dalej planem miejscowym, zgodnie z granicami wyznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar w sołectwie Ujsoły w granicach administracyjnych Gminy Ujsoły, wyznaczony na podstawie uchwały Nr XIII/102/2025 Rady Gminy Ujsoły z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słonecznej.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu miejscowego i zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Przepisy ogólne – rozdział 1;
- 2) Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem miejscowym – rozdział 2;
- 3) Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – rozdział 3;
- 4) Przepisy końcowe – rozdział 4.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 – załącznik nr 1. Na rysunku umieszczono wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z legendą;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ustaleniami obowiązującymi przy zagospodarowaniu terenów są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący obowiązujące przeznaczenie terenu - oznaczenie wielkimi literami: UH, KDG, KDD.

2. Inne (pozostałe) oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie stanowią ustaleń obowiązujących przy zagospodarowaniu terenów i obiektów, oraz mają charakter informacyjny lub

orientacyjny - treść podkładu mapy zasadniczej i mapy ewidencyjnej, w tym granice i numery działek ewidencyjnych, budynki i numery adresowe, nazwy ulic itp.;

3. Ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustaw i rozporządzeń.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **ustawie** (bez podania jej nazwy) – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- 2) **rysunku planu miejscowego** - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) **terenie wyznaczonym w planie miejscowym** - rozumie się przez to jednostkę terenu o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem identyfikującym;
- 4) **obszarze planu miejscowego**- rozumie się przez to cały obszar objęty niniejszą uchwałą w sprawie planu miejscowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to funkcję obiektów lub zagospodarowania terenu, która powinna przeważać w terenie wyznaczonym w planie, którą można realizować samodzielnie lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - rozumie się przez to funkcję obiektów lub zagospodarowania terenu inną niż przeznaczenie podstawowe, którą można realizować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w celu jego uzupełnienia, lub samodzielnie w sąsiedztwie podstawowego;
- 7) **usługach komercyjnych** - rozumie się przez to w szczególności usługi: handlu, gastronomii, rzemieślnicze, turystyki, biurowe, oraz inną działalność o zbliżonym charakterze;
- 8) **usługi rzemieślnicze** – rozumie się przez to drobną wytwórczość obejmującą wykonywanie i naprawianie przedmiotów użytkowych ręcznie lub prostymi maszynami i narzędziami, bez maszyn przemysłowych;
- 9) **usługach publicznych** – rozumie się przez to w szczególności usługi: kultury, rozrywki, nauki, edukacji, zdrowia i opieki społecznej, administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 10) **zabudowie** – rozumie się przez to budynki i wiaty (obiekty posiadające dach);
- 11) **wiacie** - rozumie przez to obiekt budowlany posiadający dach, niebędący budynkiem w rozumieniu prawa budowlanego;
- 12) **działce budowlanej** - rozumie się przez to działkę, w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy;
- 13) **uciążliwościach** - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska w tym zdrowia ludzi, które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a w szczególności:
  - a) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,
  - b) hałas i drgania,
  - c) zanieczyszczenie powietrza (w tym przykry zapach), gruntu i wód;
- 14) **usługach uciążliwych** - rozumie się przez to usługi zaliczone według przepisów o ochronie środowiska do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, lub:
  - a) rzemiosło stosujące technologie oparte na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu,
  - b) usługi transportowe lub rzemiosło związane z konserwacją, myciem lub diagnostyką samochodów ciężarowych, maszyn rolniczych lub autobusów,
  - c) usługi handlu hurtowego,
  - d) usług rozrywki lub gastronomii prowadzone w porze nocnej od godziny 22:00 do godziny 6:00;
- 15) **krajobrazie** – rozumie się przez to krajobraz w rozumieniu art. 2 pkt 16e ustawy;
- 16) **krajobrazie kulturowym** - rozumie się przez to krajobraz w rozumieniu art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z ... r. poz. ... ze zm.);

- 17) **dominancie przestrzennej** – rozumie się przez to obiekt budowlany wyróżniający się z otoczenia poprzez swoją wysokość większą niż 20 m;

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i obiektów**

§ 5. 1. Ustaleniami planu miejscowego objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami, których obowiązujące przeznaczenie określono poniżej:

- 1) UH – teren usług handlu;
- 2) KDG – teren drogi głównej;
- 3) KDD - teren drogi dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się: przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające, oraz sposób tymczasowego zagospodarowania, ustalone w dalszej części niniejszej uchwały. Przeznaczenie dotyczy zarówno zagospodarowania terenów, jak i sposobu użytkowania obiektów budowlanych zlokalizowanych na tych terenach.

§ 6. Ustala się sposób i termin **tymczasowego zagospodarowania**, urządzania i użytkowania terenów i obiektów w obszarze planu miejscowego. Tereny i obiekty, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały pod warunkiem, że nie stanowią samowoli budowlanej, czyli nie zostały zrealizowane bez odpowiednich pozwoleń lub zgłoszeń wymaganych przepisami prawa budowlanego.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasad kształtowania przestrzeni publicznych, zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu**

§ 7. Obiekty budowlane mogą być realizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel w niniejszym planie miejscowym, z zachowaniem przeznaczenia określonego w rozdziale 3 niniejszej uchwały i warunków zabudowy określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały. W pozostałych terenach, które nie są przeznaczone pod zabudowę, obowiązuje **zakaz zabudowy**, z uwzględnieniem wyjątków ustalonych dla poszczególnych terenów w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

§ 8. 1. **Przestrzeń publiczną** w obszarze planu miejscowego stanowią: drogi publiczne: KDG i KDD.

2. Przestrzeń publiczną należy zagospodarować w sposób szczególnie estetyczny, funkcjonalny i trwały - sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych, oraz podnoszeniu poziomu kultury użytkowników. Nawierzchnie ruchu powinny umożliwiać łatwy dostęp pieszym, rowerzystom, oraz osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (j.t. Dz. U. z ... r. poz. ... ze zm.).

§ 9. 1. W celu utrzymania ładu przestrzennego, a w szczególności zachowania i uzupełnienia zabudowy wiejskiej, ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące w terenie usług handlu UH.

2. **Powierzchnia zabudowy** (w tym wiat) nie może wynosić więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

3. **Minimalna nadziemna intensywność zabudowy:** 0,01

4. **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:** 1,0

5. Nadziemną intensywność zabudowy należy rozumieć wg jej definicji w art. 2 pkt 32 ustawy.

6. **Udział powierzchni biologicznie czynnej** nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej.

7. **Maksymalna wysokość zabudowy** nowej w tym wiat, nie może wynosić więcej niż 12 m. Warunku nie stosuje się do obiektów łączności publicznej (telekomunikacji).

9. **Wysokość**, o której mowa w ust. 8 należy rozumieć wg jej definicji w art. 2 pkt 30 ustawy.

10. Przy realizacji obiektów i zagospodarowaniu terenu, należy zapewnić odpowiednią do przeznaczenia liczbę **miejsc do parkowania**, w szczególności nie mniej niż 0,25 miejsca w przeliczeniu na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

11. Od 3 do 5 % ogólnej ilości miejsc postojowych należy przeznaczyć dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych).

12. Nieprzekraczalna **linia zabudowy** została wyznaczona na rysunku planu miejscowego w nawiązaniu do kompozycji istniejących elementów zagospodarowania przestrzennego, z następującym zastrzeżeniem, że ustalona linia nie dotyczy:

- a) wiat przystankowych,
- b) kontenerowych stacji transformatorowych.

13. Kolorystyka budynków i wiat, **standardy jakościowe** oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich powinny być wykonane:

- 1) przy pokryciu (wykończeniu) elewacji obiektów preferuje się stosowanie materiałów naturalnych (np. kamień, cegła ceramiczna, tynk szlachetny, drewno itp.), lub materiałów podobnych do naturalnych, w kolorach stonowanych, nie jaskrawych;
- 2) przy pokryciu dachów spadzistych preferuje się stosowanie materiałów naturalnych (np. dachówka ceramiczna, gont, łupek, strzecha itp.), lub materiałów podobnych do naturalnych (blachodachówka, gont bitumiczny itp.), dopuszcza się blachę płaską na rąbek stojący;
- 3) wprowadza się zakaz stosowania blachy trapezowej, falistej, lub płyty warstwowej o wyglądzie takiej blachy, jako materiału pokrycia elewacji lub dachu.

14. Z uwagi na ochronę krajobrazu w otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego, ustala się wymagania dotyczące **geometrii dachów** (ich głównych połaci) dla wiat i budynków :

- 1) dla obiektów usługowych, gospodarczych lub garażowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, z kalenicą, symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 45°;
- 2) dla obiektów infrastruktury technicznej: dowolna;
- 3) dla dachów wszystkich budynków ustala się możliwość realizacji lukarn (gibli), świetlików lub okien dachowych, naczółków, kozubków, półszczytów pojedynczych;
- 4) zabrania się stosowania elementów dachów niezwiązanych z historycznymi wzorcami z regionu Beskidu Żywieckiego - lukarn w formie tzw. bawolego oka i półszczytów zwielokrotnionych;
- 5) zabrania się stosowania dachów o mijających się połaciach (bez kalenicy), asymetrycznych, mansardowych, łukowych, cebulastych, kopulastych lub łupinowych.

15. Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy odpowiednio zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z ... r. poz. ... ze zm.), zgodnie z **uniwersalnym projektowaniem**.

### **Warunki zagospodarowania terenów dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 10. W celu utrzymania racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się w obszarze planu miejscowego przestrzeganie następujących zasad:

- 1) należy korzystać oszczędnie z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji, w szczególności minimalizować powierzchnię gleby objętej zabudową oraz maksymalizować powierzchnię biologicznie czynną, stosownie do ustaleń § 9 ust. 2 i 6 niniejszej uchwały;
- 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii, w rozumieniu definicji tych zakładów według przepisów o ochronie środowiska;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 4) na lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, zezwala się na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z zastrzeżeniem, że w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały wykluczono lokalizację usług uciążliwych.

- 5) zakazuje się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w sposób pogarszający stan gleb, wód powierzchniowych lub podziemnych;
- 6) nakazuje się wyposażenie terenów przeznaczonych dla zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków, stosownie do ustaleń w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 7) nakazuje się odbiór i gromadzenie odpadów w systemie zorganizowanym, stosownie do ustaleń w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 8) wymaga się stosowanie odpowiednich paliw i źródeł grzewczych, stosownie do ustaleń w dalszych przepisach niniejszej uchwały.
- 9) zakazuje się spalania odpadów komunalnych w piecach grzewczych;

§ 11. 1. W celu zachowania lub przywrócenia równowagi przyrodniczej i walorów krajobrazu, ustala się na całym obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nakaz utrzymania i ochrony luźnych zadrzewień i zakrzewień, zieleni przeciwozyjnej na skarpach, z wyjątkiem gdy uniemożliwiają one użytkowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszej uchwale;
- 2) nasadzenia powinny składać się wyłącznie z rodzimych i przystosowanych do siedliska gatunków roślin;
- 3) inwestycje należy realizować w sposób maksymalnie zachowujący rzeźbę terenu, poprzez ograniczenie transportu mas ziemnych i ich lokalne wykorzystanie.

2. Do ochrony istniejących drzew i krzewów stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie przyrody.

3. W celu zwiększenia retencji wód w terenach zabudowy dopuszcza się:

- 1) przy utwardzaniu dojeżdż i dojazdów stosować elementy drobnowymiarowe z preferencją dla materiałów naturalnych i ażurowych;
- 2) budowę zbiorników retencyjnych lub niecek dla wykorzystania wód opadowych.

§ 12. 1. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w otulinie **Żywieckiego Parku Krajobrazowego**. W celu ochrony ładu przestrzennego centrum wsi Ujszoły w Beskidzie Żywieckim w układzie ulicowym w odmianie rzędówki, w całym obszarze planu ustanawia się **strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego**.

2. Ustala się następujące warunki ochrony krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych dominant przestrzennych;
- 2) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, płyt betonowych lub blachy;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam i urządzeń informacyjnych wielkoformatowych, agresywnych w formie oraz reklam, tablic i urządzeń informacyjnych podmiotów nefunkcjonujących w danym miejscu (dotyczy zarówno budynków, jak i terenu);
- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, elektrowni wiatrowych itp;
- 5) zabrania się naruszania ekspozycji (przesłaniania) historycznej dominanty przestrzennej - wieży kościoła parafialnego w Ujszałach.

§ 13. W celu **ochrony strefy obiektów zabytkowych** (znajdujących się w obszarze sąsiednim), w obszarze planu miejscowego ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) 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, gontem drewnianym lub blachą płaską na rąbek stojący;
- 2) przy realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania dopuszcza się twórcze nawiązanie do walorów, o których mowa pkt. 1, przy zachowaniu ustalonej linii zabudowy i ograniczonej wysokości;
- 3) przy realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania zakazuje się stosowania wzorców rażąco odbiegających od walorów, o których mowa w pkt. 1;
- 4) zakazuje się lokalizacji masztów lub wież o wysokości przekraczającej 12 m od poziomu terenu;
- 5) nakazuje się stosować zasady kształtowania krajobrazu ustalone w niniejszej uchwale.

## **Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych**

§ 14. W celu zachowania wymogów w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** do obowiązków inwestora należy:

- 1) zapewnienie do wszystkich budynków możliwości dojazdu o parametrach spełniających wymagania, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, określone w przepisach o ochronie przeciwpożarowej;
- 2) zapewnienie źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na warunkach określonych w przepisach o ochronie przeciwpożarowej.

§ 15. Ustala się następujące warunki ochrony **wód powierzchniowych, w tym melioracji** w obszarze planu miejscowego:

- 1) zabrania się pogarszania stanu ekologicznego wód powierzchniowych, w tym stanu ekosystemów zależnych od wód;
- 2) do zagospodarowania terenów przyległych do wód powierzchniowych, w szczególności do budowy ogrodzeń, stosuje się odpowiednio przepisy prawa wodnego;
- 3) sposób zabudowy i zagospodarowania nie może pogarszać prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych, w tym np. rowów lub ciągów drenarskich;
- 4) do utrzymania wód oraz do zapewnienia właściwych warunków korzystania z wód stosuje się odpowiednio przepisy prawa wodnego.

§ 16. Obszar planu miejscowego znajduje się w obszarze **Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych** – Warstw Magura (Babia Góra), (dawniej Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 445), wraz z projektowanym obszarem ochronnym. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może pogarszać stanu wód podziemnych w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

§ 17. 1. W związku z art. 15 ust. 2 ustawy, stwierdza się brak w obszarze planu miejscowego **innych terenów lub obiektów podlegających ochronie** ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a w szczególności: szczególnego zagrożenia powodzią, zabytków, uzdrowisk, pomników zagłady, terenów lub obszarów górniczych, zbiorowych ujęć wód, stref sanitarnych cmentarzy, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dlatego nie ustala się zasad ochrony tych terenów lub obiektów.

2. Nie dopuszcza się w obszarze planu miejscowego lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 18. 1. Nie ustala się w obszarze planu miejscowego terenów wymagających **scaleń i podziałów** nieruchomości.

2. W obszarze planu miejscowego można dokonywać scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

3. Przy podziałach nieruchomości po ich scaleniu, należy stosować następujące zasady i warunki:

- 1) podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°. W przypadku podziału dokonywanego w sąsiedztwie istniejącej działki o innym kącie położenia granicy w stosunku do pasa drogowego, kąt ten można odpowiednio dostosować;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek gruntu: 700 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek gruntu: 18 m.

§ 19. **Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych** powinna być dostosowana do planowanej funkcji i układu zabudowy, z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów towarzyszących np. parkingów, z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną, zawartych w § 9 niniejszej uchwały. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>, a pod obiektami infrastruktury technicznej: dowolną.

## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji (drogowego)

§ 20. 1. Na rysunku planu miejscowego wyznaczono linie rozgraniczające tereny dróg. Obszar planu miejscowego obsługiwany będzie przez układ dróg publicznych:

- 1) KDG - droga publiczna klasy głównej „G” zachowuje wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne do granicy państwa oraz lokalne, przy ograniczeniu ilości zjazdów do nieruchomości;
- 2) KDD - droga publiczna klasy dojazdowej „D” obsługuje przylegające nieruchomości;

2. Dopuszcza się korzystanie z dojazdów niewydzielonych, w szczególności ustanowionych w formie służebności drogowej.

3. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację dojazdów niewydzielonych, oraz szlaków turystycznych i rekreacyjnych przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z obecności gatunków chronionych.

4. Parametry techniczne dróg powinny być sukcesywnie (etapami) dostosowane do warunków określonych w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych.

5. Szerokość pasa drogowego określają linie rozgraniczające tereny dróg wyznaczone na rysunku planu miejscowego w odniesieniu do granic działek ewidencyjnych. Na rysunku indywidualnie ustalono zwężenia w miejscu istniejących budynków i budowli, oraz poszerzenia w miejscu skrzyżowań i zakrętów. Podstawowe parametry dróg ustalono w poniższej tabeli:

symbol terenu	kategoria drogi	minimalna ilość jezdni / ilość pasów ruchu	minimalna szerokość pasa drogi
KDG	powiatowa	1/2	20,0 m*
KDD	gminna	1/2 lub 1/1	8,0 m*

\* część szerokości pasa drogowego znajduje się poza obszarem planu miejscowego

## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów pozostałej infrastruktury technicznej

§ 21. 1. **Ogólne zasady** lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem miejscowym - pod warunkiem, że nie jest to sprzeczne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego i przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z obecności gatunków chronionych - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności:
  - a) zaopatrzenia w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych,
  - b) odprowadzenia i oczyszczania ścieków, w tym kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym oświetlenia ulicznego,
  - d) zaopatrzenia w gaz ziemny,
  - e) gospodarki odpadami,
  - f) zaopatrzenia w ciepło,
  - g) łączności publicznej (telekomunikacji),
  - h) melioracji, w tym drenarskie;
- 2) do lokalizacji sieci i urządzeń w pasach dróg publicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych.
  2. Ustala się możliwość zaopatrzenia w **wodę** z systemu zbiorowego lub ujęć indywidualnych, w tym studni.
  3. Odprowadzanie i gromadzenie **ścieków oraz wód opadowych i roztopowych**:
    - 1) obszar planu miejscowego częściowo znajduje się w zasięgu istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Do odprowadzenia lub gromadzenia ścieków sanitarnych stosuje się odpowiednio przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

- 2) do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych stosuje się odpowiednio przepisy prawa wodnego oraz techniczno-budowlane;
  - 3) do odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi publicznej stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych.
4. Zaopatrzenie w **energię elektryczną**, w tym oświetlenia ulicznego:
- 1) utrzymuje się zasilanie obszaru ze stacji elektroenergetycznej GPZ poprzez sieć rozdzielczą napowietrzną lub kablową oraz stacje transformatorowe;
  - 2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania wynikającego ze sporządzonego bilansu energetycznego nastąpi poprzez modernizację, rozbudowę i budowę sieci i urządzeń.
5. Ustala się możliwość budowy, rozbudowy i modernizacji sieci i urządzeń zaopatrzenia w **gaz ziemny**.
6. Ustala się obowiązek prowadzenia **gospodarki odpadami**, zgodnie z przepisami o odpadach, oraz przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w tym z przyjętym na terenie Gminy Ujszoły systemem gospodarki odpadami.
7. Zasady zaopatrzenia w **ciepło**:
- 1) ustala się wykorzystanie paliw i źródeł energii nie powodujących emisji zanieczyszczeń, lub pochodzących ze źródeł odnawialnych.
  - 2) dopuszcza się stosowanie innych wysokosprawnych urządzeń grzewczych zapewniających emisję zanieczyszczeń na poziomie dopuszczonym przepisami prawa ochrony środowiska;
8. Obsługa obszaru w zakresie **łączości publicznej** (telekomunikacji): utrzymuje się istniejący system łączności oraz ustala rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci magistralnych i abonenckich, ze szczególnym priorytetem dla sieci szerokopasmowych;
9. **Lokalne źródła energii**, w tym odnawialnej mogą być lokalizowane w terenie usług handlu UH.

### Rozdział 3.

#### Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych w planie miejscowym

§ 22. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem identyfikującym **UH** - ustala się przeznaczenie podstawowe: **usługi handlu**, z wykluczeniem usług uciążliwych według definicji w niniejszej uchwale.

2. Dopuszcza się dla terenów i obiektów przeznaczenie uzupełniające:

- 1) pozostałe usługi komercyjne, wg definicji w niniejszej uchwale;
- 2) usługi publiczne, wg definicji w niniejszej uchwale;
- 3) zieleń urządzona i nieurządzona;
- 4) drogi, dojazdy i dojścia, place, miejsca postojowe;
- 5) infrastruktura techniczna.

3. Obiekty i zagospodarowanie terenu należy realizować przy uwzględnieniu odpowiednich: przepisów ogólnych i przepisów obowiązujących dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

§ 23. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **KDG i KDD** ustala się przeznaczenie: **tereny dróg publicznych**.

2. Klasę techniczną i podstawowe parametry poszczególnych dróg ustalono w § 20 niniejszej uchwały.

3. W terenach dróg publicznych stosuje się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach o drogach publicznych.

4. W terenach dróg zabrania się lokalizacji ogrodzeń sąsiednich nieruchomości.

### Rozdział 4.

#### Przepisy końcowe

§ 24. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości **15%**.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ujszoły.

§ 26. Na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc obowiązującą część planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujszoły, odnosząca się do obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 27. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



## Uzasadnienie

W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przedstawia się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Słonecznej w Ujsołach.

Przystąpienie do sporządzania niniejszego planu miejscowego nastąpiło na podstawie uchwały Rady Gminy Ujsoły Nr XIII/102/2025 Rady Gminy Ujsoły z dnia 26 sierpnia 2025 r.

Niniejszy plan miejscowy zastąpi w części jego obszaru obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy i obszarów rolnych w gminie Ujsoły przyjęty uchwałą Rady Gminy Ujsoły nr XX/157/2020 Rady Gminy Ujsoły z dnia 10 września 2020 r. (publik. w Dz. Urz. Woj. Śl. z 17 września 2020 r. poz. 6701 ze zmianami). Obowiązujący plan miejscowy ustala w tym obszarze przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia podstawowego w terenie „u.MN.22” obecnie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poprzez ustalenie zabudowy usługowo-handlowej, poprzez dopuszczenie w planie miejscowym budowy niewielkiego parterowego pawilonu handlowo-usługowego. Możliwość wybudowania takiego obiektu zwiększy ofertę handlową i konkurencyjność cen na terenie gminy, wygeneruje dodatkowe wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości i koncesji, a przede wszystkim utworzy nowe miejsca pracy.

Obszar opracowania ma powierzchnię ok. 3200 m<sup>2</sup>. Ustalone wskaźniki powierzchni zabudowy (max. 40% pow. działki budowlanej) i udziału powierzchni biologicznie czynnej (min. 30%) są takie, jak w innych terenach zabudowy usługowej U w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Planowany obiekt nie będzie stanowił tzw. wielkopowierzchniowego, ani nie będzie zaliczał się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia.

Obszar opracowania znajduje się poza obszarami ochrony Natura 2000, znajduje się w otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego, znajduje się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z aktualnym pismem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 2025 r., na wskazanych działkach nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych, nie ma także innych obiektów ochroną konserwatorską, ale stanowi strefę ochrony zabytków. Teren nie stanowi obszaru zagrożonego zalewaniem powodziowym, ani osuwaniem się mas ziemnych.

Niniejsze uchwalenie planu miejscowego następuje po wejściu w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...) z dnia 24 sierpnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 poz. 1688 ze zm.) Zgodnie z przepisem art. 64 ust. 2 ustawy zmieniającej, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w przepisach odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy zmieniającej w/w studia zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Do czasu uchwalenia niniejszego planu miejscowego w gminie Ujsoły nie wszedł w życie plan ogólny gminy.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy zmieniającej, dotychczasowe plany miejscowe mogą być zmieniane. Zgodnie z ust. 2, do nowych planów miejscowych stosuje się nowe definicje w zmienionej ustawie. Definicje powyższe dotyczą pojęć parametrów lub wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: „handlu wielkopowierzchniowego”, „udziału powierzchni biologicznie czynnej”, „wysokości zabudowy”, „intensywności zabudowy”, „nadziemnej intensywności zabudowy”, „powierzchni kondygnacji”, „kondygnacji podziemnej” i „udziału powierzchni zabudowy”.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt. 1 w/w ustawy zmieniającej, stosuje się nowe przepisy w zakresie wymaganego zakresu projektu, tzw. cyfrowej precyzji oraz trybu uzgodnień i opinii w przypadku, gdy plan jest sporządzany po wejściu w życie ustawy zmieniającej, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Zgodnie z pkt. 2, przepisy o zgodności projektu planu miejscowego z planem

ogólnym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego, co oznacza obowiązek sporządzenia projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązek stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan nie narusza ustaleń tego studium. Zgodnie z pkt. 3, przepis o postaci wektorowej i atrybutach danych przestrzennych planu miejscowego stosuje się w zmienionym brzmieniu, gdy nie ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych przed dniem wejścia w życie przepisu zmieniającego t.j. przed 1 lipca 2026 r. W niniejszej sprawie ogłoszono takie konsultacje przed 1 lipca 2026 r. dlatego nie stosuje się zmienionego przepisu.

Zgodnie z art. 71 w/w ustawy zmieniającej, dotychczasowe przepisy wykonawcze w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych. Nowe rozporządzenie ministra rozwoju i technologii w tej sprawie z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) weszło w życie 24 grudnia 2021 r. Nowe przepisy tego rozporządzenia stosuje się w niniejszej sprawie. Zgodnie z przepisem przejściowym § 12 ust. 2 rozporządzenia, dokumentacja prac planistycznych w odniesieniu do projektów sporządzanych na podstawie uchwał o przystąpieniu do zmiany podjętej przed 24 grudnia 2024 r. może być prowadzona w postaci papierowej. W niniejszej sprawie przystąpienie nastąpiło po tym dniu, dlatego dokumentacja musi być prowadzona w postaci elektronicznej.

### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Projekt planu miejscowego nie wpływa na ustalone w tym planie lub przepisach odrębnych:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków elektronicznych,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy uwzględnia efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez sytuowanie nowej zabudowy przy:

- minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego,
- maksymalnym wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego,
- ułatwienie przemieszczania się pieszych i rowerzystów,
- planowanie nowej zabudowy poprzez uzupełnienie zabudowy istniejącej.

Plan miejscowy uwzględnia projektowanie uniwersalne poprzez ustalony wymóg, aby nawierzchnie ruchu w przestrzeniach publicznych umożliwiały łatwy dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 ze zm.).

Stwierdza się brak w obszarze planu miejscowego terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: szczególnego zagrożenia powodzią, zabytków, uzdrowisk, pomników zagłady, terenów lub obszarów górniczych, zbiorowych ujęć wód, stref sanitarnych cmentarzy, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dlatego nie ustala się zasad ochrony tych terenów lub obiektów.

Na podstawie art. 48 ust. 1 - 6 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2024 poz. 1112 ze zm.) po uzgodnieniu z właściwymi organami odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla niniejszego planu miejscowego. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany przez wymagane organy. W terminie od ... do ... projekt planu podlegał konsultacjom społecznym. W dniu ... r. zorganizowano spotkanie otwarte wraz z dyskusją publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz spotkanie plenerowe.

2) Sporządzając projekt planu miejscowego, Wójt Gminy zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W ustalonym terminie od ... do ... nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

#### 2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy:

Rada Gminy Ujszoły przyjęła uchwałę Nr XVIII/156/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tą uchwałą, studium jest aktualne i nie wymaga zmiany. Uchwałą Nr IV/31/2024 z dnia 26 września 2024 r. Rada Gminy Ujszoły przystąpiła do sporządzania planu ogólnego Gminy Ujszoły. Do czasu uchwalenia niniejszego planu miejscowego, plan ogólny gminy nie wszedł w życie.

#### 3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Sporządzono Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która wykazuje przewagę dochodów nad wydatkami w budżecie gminy Ujszoły. Nie przewiduje się negatywnego wpływu uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne.

#### 4. Brak naruszenia ustaleń studium.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujszoły przyjętego uchwałą Rady Gminy Nr XXXVI/230/2010 z dnia 30 kwietnia 2010 r. Zgodnie ze studium, obszar planu miejscowego znajduje się w *obszarze mieszkalnictwa i turystyki MT, gdzie jako kierunki główne zagospodarowania przestrzennego ustalono między innymi: zabudowę usług komercyjnych, place postojowe, drogi publiczne i wewnętrzne. Wielkość powierzchni zabudowy i gabaryty dla obiektów usług komercyjnych postuluje się dostosowanie do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu. Zaleca się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej 30% pow. działki budowlanej.*

#### 5. Zgoda rolna i leśna.

Projekt planu miejscowego nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na inne cele. Oświadczenie w tym zakresie włączono do dokumentacji planistycznej.

urbanista, mgr inż. arch. Marcin Ulewicz