

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY UJSOŁY
z dnia ... maja 2026 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 2025 r. poz. 1153 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 2026 r. poz. 538)

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, **tożsama z granicami: części otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego, części Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych, strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy ochrony zabytków;**
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący obowiązujące przeznaczenie terenu - oznaczenie wielkimi literami: UH**D**, 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 uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** (bez podania jej nazwy) – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 536);
- 2) **rysunku planu miejscowego** – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa § 2 ust. 2 pkt 1 uchwały;
- 3) **terenie wyznaczonym w planie miejscowym** – należy przez to rozumieć jednostkę terenu o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem identyfikującym;
- 4) **obszarze planu miejscowego** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszą uchwałą w sprawie planu miejscowego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ~~przeznaczenie funkcję obiektów zabudowy lub i zagospodarowania terenu która powinna przeważać w terenie wyznaczonym w planie;~~ w tym podstawowe lub uzupełniające - które można realizować ~~samodzielnie lub~~ łącznie lub zamiennie, oraz ~~przeznaczenie wykluczane – którego realizować nie można 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;~~
~~**uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć uzbrojenie, o którym mowa w art. 2 pkt 13 ustawy;~~
- 7) ~~**usługach komercyjnych** – rozumie się przez to w szczególności usługi: handlu, gastronomii, rzemieślnicze, turystyki, biurowe, oraz inną działalność o zbliżonym charakterze;~~
~~**udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w art. 2 pkt 29 lit. a ustawy;~~
- 8) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć 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;~~
~~**wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w art. 2 pkt 30 ustawy;~~
- 10) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle ~~wiaty (obiekty posiadające dach);~~
- 11) ~~**wiacie** – rozumie przez to obiekt budowlany posiadający dach, niebędący budynkiem w rozumieniu prawa budowlanego;~~
~~**intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność, o której mowa w art. 2 pkt 31 lit. a ustawy;~~
- 12) ~~**nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność, o której mowa w art. 2 pkt 32 lit. a ustawy;~~
- 13) ~~**udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział, o którym mowa w art. 2 pkt 35 lit. a ustawy;~~
- 12) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 13) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć 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** - należy przez to rozumieć usługi zaliczone według przepisów o ochronie środowiska do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, lub:
- a) **usługi rzemieślnicze rzemiosło** stosujące technologie oparte na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, **z wyjątkiem drobnych punktów np. dorabiania kluczy,**
 - b) usługi transportowe lub **rzemiosło rzemieślnicze** 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** – należy przez to rozumieć krajobraz , o którym mowa w art. 2 pkt 16e ustawy;
- 16) **krajobrazie kulturowym** – należy przez to rozumieć krajobraz, o którym mowa w art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.);
- 17) **dominancie przestrzennej** – ~~należy przez to rozumieć 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 terenów i obiektów

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

- 1) UHD – teren usług handlu **detalicznego;**
- 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**, urządzenia 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.~~

~~Nie ustala się sposobu **tymczasowego zagospodarowania** innego niż ten, o którym mowa w art. 35 ustawy.~~

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 2024 r. poz. 1411 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 **detalicznego UHD**.

2. **Maksymalny udział powierzchni zabudowy:** ~~(w tym wiat)~~ 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. **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 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).~~
8. ~~Wysokość, o której mowa w ust. 8 należy rozumieć wg jej definicji w art. 2 pkt 30 ustawy.~~
9. **Minimalna liczba** ~~Przy realizacji obiektów i zagospodarowaniu terenu, należy zapewnić odpowiednią do przeznaczenia liczbę~~ **miejsc do parkowania:** ~~w szczególności nie mniej niż~~ 0,25 miejsca w ~~przełiczeniu na każde~~ stosunku do 10 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego. ~~Miejsca te należy realizować na powierzchni terenu lub w garażu, w obrębie działki budowlanej.~~
10. ~~Od 3~~ **Minimum 5** ~~do 5~~ % ogólnej ilości miejsc postojowych należy przeznaczyć dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych).
11. ~~Do miejsc postojowych w terenach dróg publicznych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o drogach publicznych.~~

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.

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

- 1) przy pokryciu (wykończeniu) elewacji obiektów ~~preferuje~~ **wymaga się** stosowania 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~~ **wymaga się** stosowania 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.

13. 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 (przyczółków);
- 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.

14. 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 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 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 przeciwoerozyjnej 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 Ujsoły w Beskidzie Żywieckim w układzie ulicowym w odmianie rzędówki, w całym obszarze planu ustanawia się **strefę „K² 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 niefunkcjonujących 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 (przesłania) historycznej dominanty przestrzennej wieży kościoła parafialnego w Ujsołach.~~

§ 13. W celu ochrony obiektów zabytkowych znajdujących się w sąsiednim obszarze, w całym obszarze planu miejscowego ustanawia się **strefę ochrony zabytków** i 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 **lub wielospadowy** 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, **strzechą** lub blachą płaską na rąbek stojący;
- 2) przy realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania dopuszcza się twórcze nawiązanie do walorów, o których mowa pkt. 1, **poprzez zastosowanie niektórych z tych walorów lub ich częściowe przekształcenie**, 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 m².

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 m²;
- 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 m², a pod obiektami infrastruktury technicznej: dowolną.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji (drogowego)

§ 20. 1. Na rysunku wyznaczono linie rozgraniczające tereny dróg publicznych obsługujących obszar planu miejscowego. ~~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 **obiektów**, 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 Ujsoły 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 **łączności 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 **UHD**.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych w planie miejscowym

§ 22. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **identyfikującym UHD** ustala się przeznaczenie podstawowe: **teren usług handlu detalicznego**.

2. Dopuszcza się **terenów i obiektów** przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług rzemieślniczych ~~pozostałe usługi komercyjne, wg definicji w niniejszej uchwale~~;
- 2) teren usług turystyki ~~usługi publiczne, wg definicji w niniejszej uchwale~~;
- 3) teren usług gastronomii ~~zieleni urządzona i nieurządzona~~;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej ~~drogi, dojazdu i dojścia, place, miejsca postojowe~~;
- 5) teren usług edukacji; ~~infrastruktura techniczna~~;
- 6) teren usług sportu i rekreacji;
- 7) teren usług kultury i rozrywki;
- 8) teren usług kultu religijnego;
- 9) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 10) teren usług biurowych i administracji;
- 11) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 13) teren zieleni urządzonej.

3. Wyklucza się przeznaczenie: ~~usługi uciążliwe według definicji w niniejszej uchwale~~

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Zabrania się lokalizacji usług uciążliwych według definicji w niniejszej uchwale;
- 2) Dopuszcza się lokalizację garażu i parkingu, niezbędnych dla ustalonego przeznaczenia;
- 3) Dopuszcza się pomieszczenia magazynowe, techniczne i gospodarcze, niezbędne dla ustalonego przeznaczenia;
- 4) Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu.

§ 23. 1. Dla ~~terenów wydzielonych~~ terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i ~~oznaczonych symbolami~~ oznaczonego symbolem **KDG i KDD** ustala się przeznaczenie: ~~tereny dróg publicznych teren drogi głównej~~.

2. Klasę techniczną i podstawowe parametry poszczególnych dróg ustalono w § 20 niniejszej uchwały. W terenie ustala się drogę publiczną kategorii powiatowej, klasy głównej „G”, która zachowuje wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne do granicy państwa oraz lokalne, przy ograniczeniu ilości zjazdów do nieruchomości.

3. Ustala się ilość jezdni/ilość pasów ruchu: 1/2.

4. Szerokość części pasa drogowego określają linie rozgraniczające wyznaczone na rysunku planu miejscowego. Pozostała część szerokości pasa drogowego znajduje się poza obszarem planu miejscowego.

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

6. W ~~terenach dróg~~ terenie zabrania się lokalizacji ogrodzeń sąsiednich nieruchomości.

§ 24. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie: **teren drogi dojazdowej**.

2. W terenie ustala się drogę publiczną kategorii gminnej, klasy dojazdowej „D”, która obsługuje przylegające nieruchomości.

3. Ustala się ilość jezdni/ilość pasów ruchu: 1/2 lub 1/1.

4. Szerokość części pasa drogowego określają linie rozgraniczające wyznaczone na rysunku planu miejscowego. Pozostała część szerokości pasa drogowego znajduje się poza obszarem planu miejscowego.

5. W terenie stosuje się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach o drogach publicznych.

6. **W terenie zabrania się lokalizacji ogrodzeń sąsiednich nieruchomości.**

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

§ 27. 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.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy