

**UCHWAŁA NR XXII/186/2026**  
**RADY GMINY UJSOŁY**

z dnia 30 czerwca 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 2026 r. poz. 662), 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;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 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: strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy ochrony zabytków. Obszar planu miejscowego w całości znajduje się w: otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego oraz obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol identyfikujący obowiązujące przeznaczenie terenu - oznaczenie wielkimi literami: UHD, 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** – należy przez to rozumieć przeznaczenie zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym podstawowe lub uzupełniające - które można realizować łącznie lub zamiennie, oraz przeznaczenie wykluczane - którego realizować nie można;
- 6) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć uzbrojenie, o którym mowa w art. 2 pkt 13 ustawy;
- 7) **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) **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;
- 11) **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;
- 14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 15) **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;
- 16) **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 stosujące technologie oparte na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, z wyjątkiem drobnych punktów np. dorabiania kluczy,

- b) usługi transportowe lub rzemieślnicze związane z konserwacją, myciem lub diagnostyką samochodów ciężarowych, maszyn rolniczych lub autobusów,
  - c) usług rozrywki lub gastronomii prowadzone w porze nocnej od godziny 22:00 do godziny 6:00;
- 17) **krajobrazie** – należy przez to rozumieć krajobraz, o którym mowa w art. 2 pkt 16e ustawy;
- 18) **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.);

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem miejscowym Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

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

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

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

### **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 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:** 40%.

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

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

5. **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 30%.

6. **Maksymalna wysokość zabudowy:** 12 m.

7. **Minimalna liczba miejsc do parkowania:** 0,25 miejsca w stosunku do 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego. Miejsca te należy realizować na powierzchni terenu lub w garażu, w obrębie działki budowanej.

8. Minimum 5 % ogólnej ilości miejsc postojowych należy przeznaczyć dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych).

9. Do miejsc postojowych w terenach dróg publicznych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o drogach publicznych.

10. 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.

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

- 1) przy pokryciu (wykończeniu) elewacji obiektów 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 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.

12. 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.

13. 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 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 przeciwerozrywnej 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 dojazdów 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 ochrony krajobrazu kulturowego**.

2. Ustala się następujące warunki ochrony krajobrazu:

- 1) zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, płyt betonowych lub blachy;
- 2) 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);
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, elektrowni wiatrowych itp.

§ 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 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.

#### **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). Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może pogarszać stanu wód podziemnych w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

§ 17. 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.

#### **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 wyznaczono linie rozgraniczające tereny dróg publicznych obsługujących obszar planu miejscowego.

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.

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

### **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 - 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 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 **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 **UHD** ustala się przeznaczenie podstawowe: **teren usług handlu detalicznego**.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług rzemieślniczych;
- 2) teren usług turystyki;
- 3) teren usług gastronomii;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) teren usług edukacji;
- 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:

- 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 terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KDG** ustala się przeznaczenie: **teren drogi głównej**.

2. 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/ilosc 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 terenie stosuje się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach o drogach publicznych.

6. W 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.

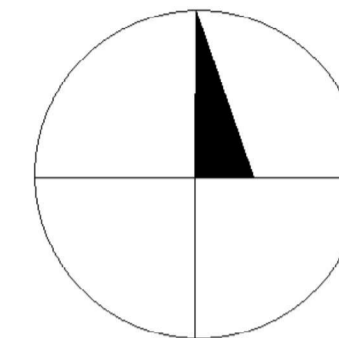
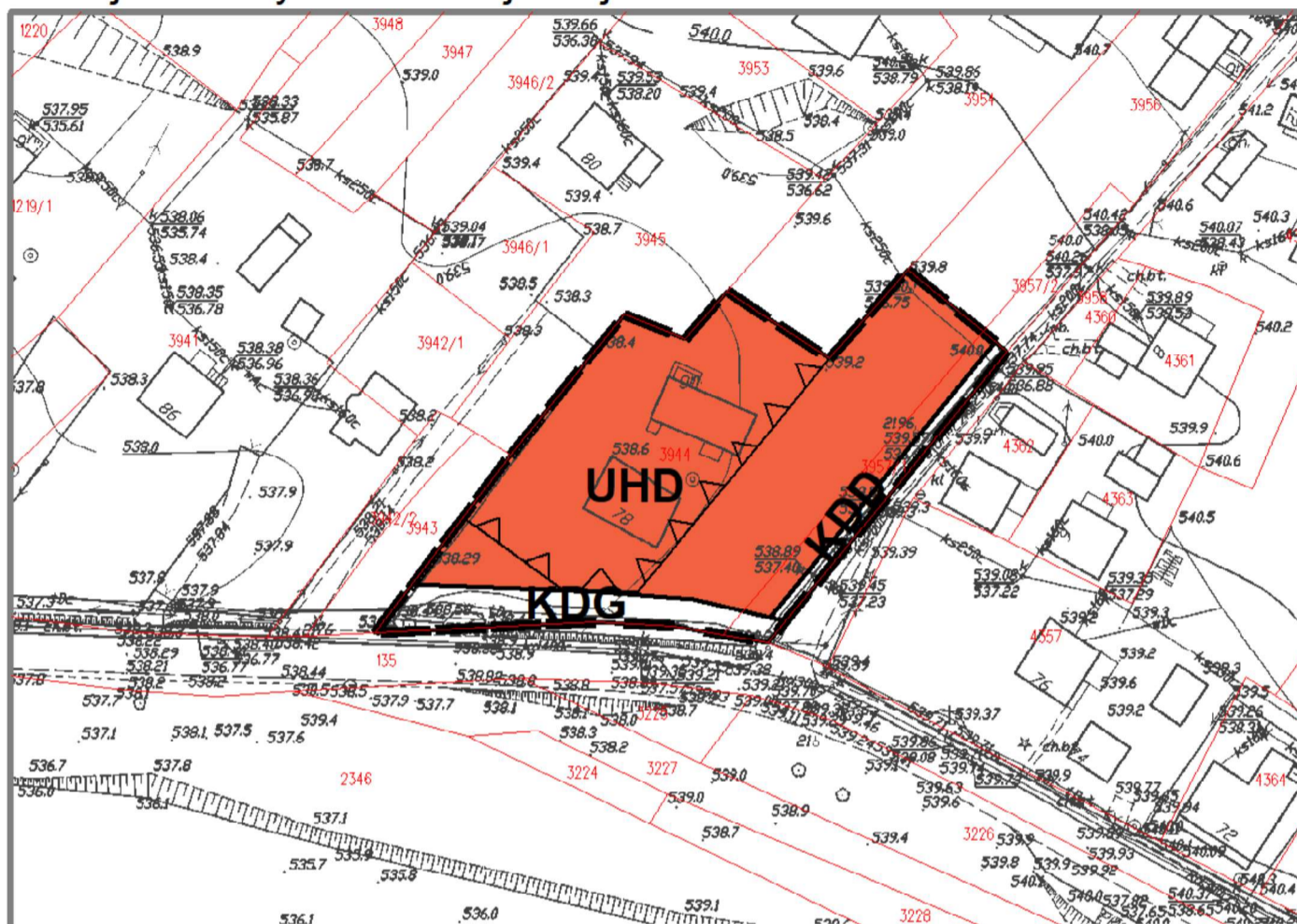
§ 28. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Ujszoły

**Jolanta Ciapka**

miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego  
 w rejonie ulicy Słonecznej w Ujsotach



LEGENDA:  
 OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

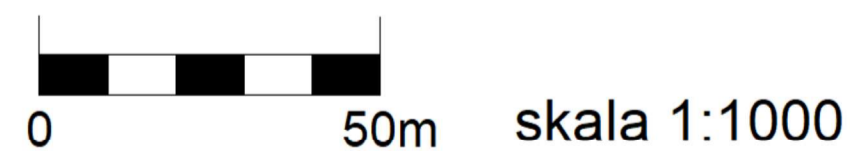
	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tożsama z granicami: strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy ochrony zabytków. Obszar planu miejscowego w całości znajduje się w: otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego oraz obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy

OBOWIĄZUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

<b>UHD</b>	teren usług handlu detalicznego
<b>KDG</b>	teren drogi głównej
<b>KDD</b>	teren drogi dojazdowej

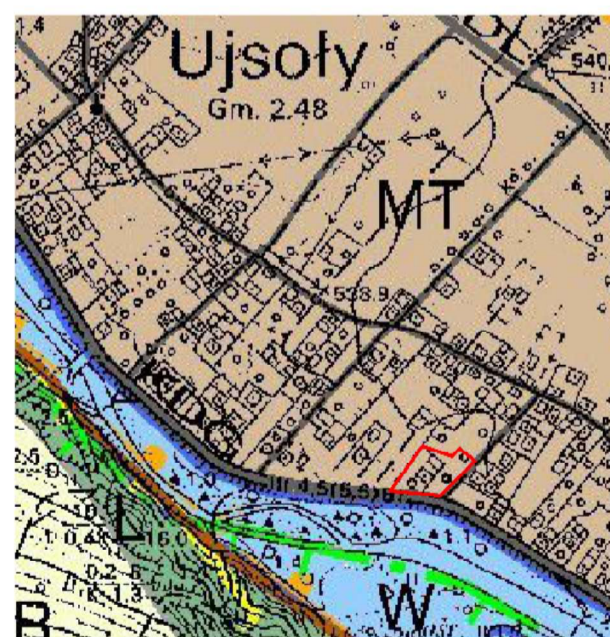
sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci elektronicznej zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żywcu

układ współrzędnych: PL-2000(6)



wyrys ze studium wraz z legendą:

- obszar objęty planem miejscowym
- MT obszary mieszkalnictwa i turystyki
- W obszary koryt i otuliny biologicznej rzek
- L obszary leśne
- R obszary rolnicze



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/186/2026  
Rady Gminy Ujsoły  
z dnia 30 czerwca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słonecznej w Ujsołach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Ujsoły rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się uwagi wymienionej w pkt. 1 wykazu uwag, zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Ujsoły nr 1.

**§ 2.** Wykaz i rozstrzygnięcie, o których mowa w § 1, stanowią integralną część dokumentacji prac planistycznych sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/186/2026

Rady Gminy Ujsoły

z dnia 30 czerwca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słonecznej w Ujsołach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 pkt 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 rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Na podstawie prognozy skutków finansowych zmiany planu miejscowego sporządzonej przez Wójta Gminy Ujsoły, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

**§ 2.** Prognoza, o której mowa w § 1, stanowi integralną część dokumentacji prac planistycznych sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII/186/2026

Rady Gminy Ujsoły

z dnia 30 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.xml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## 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 2026 r. poz. 538), 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 usług handlu detalicznego, 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 handlowy 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”, „naziemnej 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 16 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. projekt planu podlegał konsultacjom społecznym. W dniu 5 lutego 2026 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 16 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. wpłynęła 1 uwaga do projektu planu. Wójt Gminy rozstrzygnął o nieuwzględnieniu tej uwagi. Rada Gminy to rozstrzygnięcie potwierdziła. Wykaz uwag i rozstrzygnięcie włączono do dokumentacji prac planistycznych.

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

Rada Gminy Ujsoły 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 Ujsoły przystąpiła do sporządzania planu ogólnego Gminy Ujsoły. 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 Ujsoły. 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 Ujsoły 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.

#### 6. Rozstrzygnięcie nadzorcze.

Uchwałą nr XIX/151/2026 z dnia 26 marca 2026 r. Rada Gminy Ujsoły uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słonecznej w Ujsołach (publik. Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 14 kwietnia 2026 r. poz. 2465).

Wojewoda Śląski w dniu 4 maja 2026 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr IFIII.4131.1.26.2026, w którym stwierdził nieważność powyższej uchwały, co szeroko uzasadnił. Na powyższe rozstrzygnięcie Gmina Ujsoły nie wniosła skargi.

Na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody stwierdzające nieważność uchwały w sprawie planu miejscowego stanie się prawomocne, czynności planistyczne ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu miejscowego z przepisami prawnymi. Dokonano zatem zmian w projekcie w pełnym zakresie, którego dotyczą naruszenia wskazane przez Wojewodę:

-w § 3 oraz w legendzie rysunku planu miejscowego doprecyzowano, że *granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jest tożsama z granicami: strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy ochrony zabytków, a obszar planu miejscowego w całości znajduje się w: otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego oraz obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych.* Wbrew opinii Geologa Wojewódzkiego, w legendzie nie zawarto informacji o *proponowanym obszarze ochronnym Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych, ponieważ ustalenie propozycji w prawie miejscowym narusza zasady techniki prawodawczej.*

-w § 4 skreślono zbędne definicje *przeznaczenia podstawowego* i *przeznaczenia uzupełniającego*, zastępując je definicją *przeznaczenia*, skreślono zbędne definicje: *wiaty*, *usług komercyjnych* i *usług publicznych*, doprecyzowano definicję *usług uciążliwych*, dodano definicje: *uzbrojenia terenu*, *udziału powierzchni biologicznie czynnej*, *wysokości zabudowy*, *intensywności zabudowy* i *udziału powierzchni zabudowy* – odsyłające do definicji ustawowych, zmieniono definicję *zabudowy* odpowiednio do wskazań ustawy, skreślono zbędną definicję *dominanty przestrzennej* z uwagi na ustaloną maksymalną wysokość zabudowy (w tym budowli) jako 12 m.

-w § 5 skreślono powtórzone ustalenia jako zbędne,

-w § 6 skreślono zbędne ustalenia dotyczące *tyczasowego zagospodarowania* jako odpowiednio uregulowane w ustawie,

-w § 9 doprecyzowano wskaźniki kształtowania zabudowy odpowiednio do wskazań ustawy, skreślono odesłania powtórzone w słowniczku jako zbędne, ustalono sposób realizacji miejsc postojowych oraz zmieniono wskaźnik miejsc dla osób niepełnosprawnych na zgodny ze studium, doprecyzowano *wymóg* stosowania ustalonych materiałów budowlanych zamiast niejasnej *preferencji*,

-w § 12 skreślono zakazy *lokalizacji nowych dominant przestrzennych* oraz *przesłaniania wieży kościoła* jako zbędne z uwagi na ustaloną maksymalną wysokość zabudowy (w tym budowli) jako 12 m.

-w § 13 uzupełniono walory historycznej zabudowy o *dach wielospadowy* i *pokrycie strzechą*, skreślono *nachylenie połaci* wyrażone w stopniach i doprecyzowano pojęcie *twórczego nawiązania* w celu doprowadzenia do spójności z ustaleniami w § 9, skreślono zbędny *zakaz lokalizacji wież o wysokości przekraczającej 12 m* jako powtórzony, skreślono zbędny nakaz stosowania ustaleń uchwały jako oczywisty.

-W § 17 usunięto zbędny zapis o braku dopuszczenia handlu wielkopowierzchniowego, jako powtórnego w § 22 ust. 3,

-z § 20 ustalenia dotyczące kategorii, klasy i parametrów dróg publicznych przeniesiono do § 23 i 24 dla jasności przepisów,

-w § 20 i 21 skreślono zbędne zapisy o *uwzględnieniu ograniczeń wynikających z obecności gatunków chronionych*, bo takie nie występują w obszarze planu miejscowego,

-w § 22-24 oraz odesłaniach określono *przeznaczenie podstawowe*, *uzupełniające* i *wykluczane* oraz *zasady zagospodarowania terenu*, zgodnie z nazwami klasy przeznaczenia wymaganymi rozporządzeniem (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). Odstąpiono od numerowań terenów jako zbędnych, ponieważ każde z przeznaczeń występuje pojedynczo dla całego planu miejscowego.

- w § 23 i 24 rozdzielono ustalenia dla terenów *drogi głównej KDG* i *drogi dojazdowej KDD*, w tym ich podstawowe parametry, klasyfikację i kategorię. Szerokość pasa drogowego ustalono wyłącznie liniami rozgraniczającymi na rysunku. Odstąpiono od ustalenia tej szerokości w tekście jako minimalnej wyrażonej w metrach, ponieważ w obszarze planu znajdują się tylko części pasów drogowych, a ustalenia dla terenów poza obszarem planu byłyby niewłaściwe.

Zmieniony projekt został ponownie uzgodniony i zaopiniowany przez wymagane organy. Odstąpiono od ponownych konsultacji społecznych, ponieważ wprowadzone zmiany mają charakter formalny wynikający z obowiązujących przepisów prawa, w tym zasad techniki prawodawczej i nie wpływają na istotę ustalonych w planie miejscowym praw i obowiązków społeczności lokalnej.

urbanista, mgr inż. arch. Marcin Ulewicz