

UCHWAŁA NR X/132/2019
RADY MIASTA USTROŃ

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIII/253/2016 Rady Miasta Ustroń z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń i Uchwałą Nr XXX/357/2017 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 września 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń

Rada Miasta Ustroń uchwala:

§ 1. Uchwalić zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń, przyjętego Uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część tekstowa:

- a) część "A" - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 1,
- b) część "A" - Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Ustroń z określeniem perspektyw rozwojowych - załącznik nr 1A,
- c) część "B" - Ustalenia - kierunki zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 2,
- d) część "C" - Uzasadnienie przyjętych rozwiązań - synteza ustaleń studium - załącznik nr 3,
- e) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń - załącznik nr 4,

2) załączniki graficzne:

- a) Rysunek nr 1 – Uwarunkowania – dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu w skali 1:10000 - załącznik nr 5,
- b) Rysunek nr 2 – Uwarunkowania – komunikacja i uzbrojenie terenu w skali 1:10000 - załącznik nr 6,
- c) Rysunek nr 3 – Uwarunkowania – stan środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków w skali 1:10000 - załącznik nr 7,
- d) Rysunek nr 4 – Ustalenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10000 - załącznik nr 8,
- e) Rysunek nr 5 – Ustalenia – kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w skali 1:10000 - załącznik nr 9,
- f) Rysunek nr 6 – Ustalenia – obszary i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w skali 1:10000 - załącznik nr 10.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ustroń.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący Rady Miasta

Marcin Janik

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
XLIII/449/2014 Rady Miasta
Ustroń z dnia 27 marca 2014 r.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
X/132/2019
Rady Miasta Ustroń z dnia 26
września 2019 r.



MIASTO USTRÓŃ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ A

- UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO -



TEKST JEDNOLITY

MARZEC, 2014 R.
WRZESIEŃ 2019 R.

SPIS TREŚCI:

WPROWADZENIE	6
I. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	7
1.1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA	7
1.2. PODSTAWA MERYTORYCZNA.....	8
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU	9
2.1. DANE OGÓLNE, WNIOSKI Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO, ORAZ ZINTEGROWANEJ STRATEGII ROZWOJU MIASTA 2005÷2015	9
2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU	16
2.2.1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenów	16
2.2.2. Infrastruktura techniczna.....	23
2.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	24
2.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	25
2.4.1. Powietrze atmosferyczne	25
2.4.2. Hałas	27
2.4.3. Promieniowanie elektromagnetyczne	28
2.4.4. Budowa geologiczna	28
2.4.5. Powierzchnia ziemi	29
2.4.6. Gleby i rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	31
2.4.7. Wody powierzchniowe	34
2.4.8. Wody podziemne	35
2.4.9. Ujęcia wód.....	37
2.4.10. Struktura przyrodnicza.....	37
2.4.11. Formy ochrony przyrody.....	40
2.4.12. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	45
2.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	45
2.5.1. Zarys historii rozwoju miasta	45
2.5.2. Rozwój przestrzenny miasta	46
2.5.3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków	47
2.5.4. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków	51

2.5.5.	Obiekty sakralne	51
2.5.6.	Krzyże i kapliczki przydrożne.....	53
2.5.7.	Pomniki i obiekty o wartościach kulturowych / Dobra kultury współczesnej ...	53
2.5.8.	Parki i cmentarze	53
2.5.9.	Archeologia.....	56
2.6.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA.....	56
2.7.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	58
2.7.1.	Zagrożenia powodziowe.....	58
2.7.2.	Zagrożenia ruchami masowymi ziemi.....	59
2.8.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	60
2.9.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	61
2.10.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	62
2.11.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	63
2.12.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	63
2.13.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	64
2.14.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	64
2.14.1.	Komunikacja.....	64
2.14.2.	Zaopatrzenie w wodę.....	67
2.14.3.	Kanalizacja i oczyszczanie ścieków	67
2.14.4.	Zaopatrzenie w gaz.....	67
2.14.5.	Energia ciepła.....	68
2.14.6.	Energia elektryczna	68
2.14.7.	Instalacje radiokomunikacyjne	68
2.14.8.	Odpady komunalne i przemysłowe.....	69
2.15.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....	69
2.16.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	69

Opracowania graficzne:

- Rysunek Nr 1 - UWARUNKOWANIA - DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- skala 1:10000
- Rysunek Nr 2 - UWARUNKOWANIA - KOMUNIKACJA I UZBROJENIE TERENU
- skala 1:10000
- Rysunek Nr 3 - UWARUNKOWANIA - STAN ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
- skala 1:10000

ZESPÓŁ WYKONAWCÓW:

- mgr inż. arch. Wiesław Chmielewski - główny projektant
- mgr inż. Piotr Mocek
- mgr inż. Mateusz Węgrzyk
- mgr inż. Malwina Knura
- mgr Tomasz Miłowski
- mgr inż. arch. Mirella Ruczka
- mgr Grażyna Skotarczyk
- mgr Beata Grabowska
- techn. bud. Adam Piórecki

OSOBA KOORDYNUJĄCA PRACĘ ZESPOŁU ZE STRONY URZĘDU
MIASTA USTRONÍ:

- mgr inż. arch. Jarosław Grzybowski

Zespół wykonawców Zmiany Studium:

- mgr inż. Radosław Jończak - główny projektant
- mgr inż. Łukasz Pluskota

WPROWADZENIE

Niniejsza część dokumentu zmiany studium część „A” - Uwarunkowania planowania przestrzennego („Uwarunkowania”) jest zbiorem danych, informacji i analiz dotyczących poszczególnych systemów miasta decydujących lub wpływających na rozwój Ustronia.

Uwarunkowania są więc zbiorem czynników obiektywnych, na podstawie których kształtowana będzie polityka przestrzenna miasta. Zapisy niniejszej części studium nie są ustaleniami, nie stanowią również wytycznych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lecz są informacjami i wskazaniem, które należy uwzględnić w planach zagospodarowania przestrzennego.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

1.1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA

Podstawę prac nad **Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń** stanowi uchwała Rady Miasta Ustroń Nr XIV/144/2011 z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.

Opracowanie jest zmianą obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, które przyjęte zostało przez Radę Miasta Ustroń uchwałą Nr XIX/209/2008 z dnia 28 lutego 2008 r.

Niniejsza zmiana dotyczy opracowania nowego tekstu oraz części graficznej studium zarówno w części „A” - Uwarunkowania, jak i części „B” - Ustalenia.

Zmiana Studium jest opracowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dziennik Ustaw z 2004 r. Nr 118 poz. 1233) w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. [Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717] kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

W dalszej części tekstu w celu jego uproszczenia zwrot „zmiana studium” zastąpiony jest określeniem „studium”.

Podstawę przystąpienia do zmiany Studium stanowi uchwała Rady Miasta Ustroń Nr XIII/253/2016 z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, zmieniona Uchwałą Nr XXX/357/2017 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 września 2017r.

Przedmiotowa zmiana Studium została opracowana przez SoftGIS s.c., ul. Mulicka 6/14, Wrocław.

Ustalenie niniejszej zmiany dotyczą przyjęcia nowego przeznaczenia terenów zgodnie z zakresem przestrzennym zdefiniowanym w przywołanej wyżej uchwale.

Niniejsze opracowanie składa się z następujących dokumentów:

1) części tekstowej:

- a) część „A” - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- b) część „A” - Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Ustroń z określeniem perspektyw rozwojowych,
- c) część „B” - Ustalenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- d) część „C” - Uzasadnienie przyjętych rozwiązań - synteza ustaleń studium;

2) załączników, obejmujących:

- a) Rysunek nr 1 – Uwarunkowania – dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu w skali 1:10000,
- b) Rysunek nr 2 – Uwarunkowania – komunikacja i uzbrojenie terenu w skali 1:10000,
- c) Rysunek nr 3 – Uwarunkowania – stan środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków w skali

1:10000,

- d) Rysunek nr 4 – Ustalenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10000,
- e) Rysunek nr 5 – Ustalenia – kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w skali 1:10000,
- f) Rysunek nr 6 – Ustalenia – obszary i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w skali 1:10000.

Zmianę studium w części tekstowej sporządzono w formie tekstu jednolitego ze zmianami oznaczonymi kolorem czerwonym.

Zmianę studium w części graficznej sporządzono w formie jednolitej z wprowadzeniem odpowiednich oznaczeń dla obszarów objętych zmianą.

1.2. PODSTAWA MERYTORYCZNA

Podstawę merytoryczną opracowania stanowią:

- Zintegrowana Strategia Rozwoju Ustronia 2005÷2015,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego,
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju - 2030,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Ustroń,
- obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ustroń,
- wnioski, które wpłynęły po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

2.1. DANE OGÓLNE, WNIOSKI Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO, ORAZ ZINTEGROWANEJ STRATEGII ROZWOJU MIASTA 2005÷2015

Ludność Ustronia według danych Urzędu Statystycznego w Katowicach w 2010 roku wynosiła 15.588 mieszkańców.

Powierzchnia miasta wynosi 5.903 ha.

Miasto położone jest w subregionie południowym województwa śląskiego oraz w centralnej części powiatu cieszyńskiego, granicząc z jednostkami tego powiatu: Goleszowem, Skoczowem, Brenną i Wiśłą oraz na fragmencie granicy południowej miasta z Republiką Czeską.

W planowaniu rozwoju miasta niezbędne jest uwzględnienie następujących zasad ustalonych w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030:

– w zakresie celu nr 4 polityki przestrzennej kraju tj.: „Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski”. Zasadami tymi będą między innymi:

- zapewnienie korzystania z wysokich walorów środowiskowo-krajobrazowych, wymaga uruchomienia mechanizmów służących zmniejszeniu liczby konfliktów o przestrzeń oraz wspomaganiu gospodarowania na obszarach cennych przyrodniczo,
- zadaniem systemu korytarzy ekologicznych jest zapewnienie spójności przestrzeni przyrodniczej, w tym zachowanie łączności między biocentrami oraz między biocentrami i izolowanymi w procesie fragmentacji przestrzeni pozostałymi obszarami mniejszej rangi,
- w obszarach silnie zurbanizowanych, zwłaszcza w funkcjonalnych obszarach miejskich, wewnątrzmięskie układy ekologiczne zostaną rozbudowane i połączone z obszarami otwartymi przez system zielonych pierścieni, zostanie zachowana drożność miejskich systemów dolinnych,
- zakładany wzrost lesistości kraju w 2030 roku powinien przekroczyć 30 % całkowitej powierzchni.

Wzrost ten będzie traktowany jako instrument zapewnienia spójności ekologicznej oraz ochrony retencji wody, szczególnie na terenach górskich i podgórskich o niskiej lesistości, będących górnymi częściami zlewni,

- w celu wzmocnienia spójności przestrzeni przygranicznej i stopnia ochrony tradycyjnego krajobrazu rolniczego zaleca się w studiach gminnych wyznaczenie w uzgodnieniu ze służbami ochrony przyrody obszarów rolnictwa o najwyższych walorach przyrodniczych,
 - istniejąca konieczność zminimalizowania skutków ekstremalnych zjawisk, takich jak powódzie i susze, wymaga poza działaniami wynikającymi bezpośrednio z zarządzania ryzykiem powodzi - programowania w planowaniu przestrzennym działań mających na celu zwiększenie retencji wodnej do 15 % średniego odpływu rocznego w drodze realizacji zbiorników dużej i małej retencji, a także mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,
- w zakresie celu nr 6 polityki przestrzennej kraju tj.: „przywrócenie i utwalenie ładu przestrzennego”, zasadami tymi będą między innymi:
- jednym z instrumentów efektywnego rozwoju (niższe koszty społeczne i środowiskowe) jest planowanie na obszarach i terenach zurbanizowanych z właściwie ujętą strefą przestrzeni rolniczej i atrakcyjnego zasobu otwartego krajobrazu wiejskiego.

Niekontrolowany rozwój przestrzenny jest stymulowany rachunkiem korzyści wynikających z przejmowania terenów niezabudowanych w strefie oddziaływania wielkich aglomeracji. Powoduje to, że proces rozlewania się urbanizacji i punktowej dewastacji krajobrazu zdecydowanie się nasila,

- na poziomie lokalnym wybrane rozwojowe obszary gminy zostaną uwzględnione w zadaniach wynikających z dokumentów rozwoju społeczno-gospodarczego szczebla krajowego i regionalnego,
- dla realizacji celów KPZR 2030 wyznaczono obszary funkcjonalne, które na obszarze Ustronia dotyczą:
 - górkich obszarów funkcjonalnych, których granice wyznaczał będzie Minister właściwej ds. rozwoju regionalnego w porozumieniu z jednostkami samorządu terytorialnego,
 - przygranicznych obszarów funkcjonalnych, które wyznaczone będą w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

W planowaniu rozwoju miasta należy uwzględnić ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego, które zgłoszone były w piśmie Marszałka Województwa Śląskiego Nr SP RP.KW-243/12 z dnia 9.05.2012 r. w odpowiedzi na pismo Burmistrza Miasta Ustroń powiadamiające o przystąpieniu do zmiany studium.

W pismach Marszałka Województwa i Urzędu Marszałkowskiego wskazano, że:

- na obszarze miasta nie występują planowane zadania ani inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przyjęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego,
- należy w studium ujawnić granice udokumentowanego złoża piasków i żwirów - „Nierodzin”,
- należy uwzględnić w podejmowanych ustaleniach potrzeby ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: czwartorzędowego GZWP-347 i kredowego GZWP-348¹.

W dniu 29 sierpnia 2016 r. Sejmik Województwa Śląskiego przyjął nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+, uchwałą Nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r.

Władze województwa w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ wskazują, jako nadrzędne, następujące zasady gospodarowania przestrzenią dla obszarów objętych zmianą Studium:

- rozwijanie centrów zaawansowanych technologii w powiązaniu z infrastrukturą naukowo-badawczą;
- kształtowanie systemu powiązań wewnętrznych opartych na ciągach dróg krajowych i wojewódzkich;
- kształtowanie systemu powiązań wewnętrznych opartych na rozbudowie i modernizacji infrastruktury kolejowej;
- wspieranie zintegrowanego systemu transportu multimodalnego;
- wzmacnianie powiązań komunikacyjnych obszarów peryferyjnych z ośrodkiem wojewódzkim;

¹ Główny zbiornik wód podziemnych nr 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski) zmienił swoją rangę z głównej na lokalną. Zmianie uległy także jego granice.

- utrzymywanie istniejących obszarów i obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu oraz zapewnianie ich integralności;
- kształtowanie ciągłości systemu obszarów chronionych oraz regionalnej sieci powiązań przyrodniczych, z uwzględnieniem korytarzy ekologicznych łączących biocentra oraz obszary zasilania systemu przyrodniczego;
- dostosowywanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony i przyszłego wykorzystania udokumentowanych złóż kopalin;
- kształtowanie terenów zieleni miejskiej pełniących funkcje rekreacyjne, zdrowotne, estetyczne i przyrodnicze;
- budowanie i rozwijanie infrastruktury kolejowej AGC, modernizacja powiązań i dostosowanie ich do prędkości co najmniej 160 km/h dla ruchu pasażerskiego, w tym zwiększenie dostępności infrastruktury kolejowej dla pasażerów (nowe stacje i przystanki kolejowe);
- integrowanie sieci przesyłowej i dystrybucyjnej dla potrzeb odbioru energii ze źródeł odnawialnych;
- tworzenie, rozwijanie i integrowanie szlaków turystycznych i pielgrzymkowych z wykorzystaniem dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego (np. rowerowych, pieszych, konnych, wodnych, kulturowych) obejmujących flagowe atrakcje turystyczne, w tym miejsca kultu zlokalizowane na terenie województwa śląskiego i obszarów sąsiednich.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ wskazuje także obszary funkcjonalne, dla których określono ogólne zasady zagospodarowania. W obszarze objętym zmianą Studium występują poniższe obszary:

Dla obszaru górskiego przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- kształtowanie zabudowy o wysokiej jakości rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych z wykorzystaniem tradycyjnych form i materiałów budowlanych;
- zwiększania roli transportu publicznego na terenach atrakcyjnych turystycznie;
- rozwój turystyki i agroturystyki wykorzystującej lokalne uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, z uwzględnieniem minimalizowania konfliktów przestrzennych i środowiskowych;
- utrzymanie ekstensywnej gospodarki rolnej (kośnej i pasterskiej) na użytkach zielonych;
- wyłączenie z zabudowy oraz przeznaczanie pod użytkowanie leśne lub rolne terenów na obszarach objętych powierzchniowymi ruchami masowymi gruntu;
- wykluczenie możliwości przeznaczania pod zabudowę i infrastrukturę turystyczno-sportową terenów leśnych o istotnych walorach glebo- i wodochronnych.

Dla obszaru cennego przyrodniczo przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie aktualnego użytkowania na terenów o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybnej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- wzmacnianie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania, usuwanie istniejących barier oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków;

- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych w tym w obszarze dolin rzecznych;
- preferowanie ekoturystyki (turystyka przyrodnicza) na obszarach chronionych i obszarach cennych przyrodniczo szczególnie podatnych na degradację;
- optymalizowanie stopnia zagospodarowania turystycznego i powiązania go z naturalną chłonnością środowiska, w tym wyznaczanie stref wyłączonych z użytkowania turystycznego;
- planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących;
- wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony i planów zadań ochronnych;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w obszarach specjalnej ochrony ptaków, użytków ekologicznych, zespołach przyrodniczo-krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu, w obrębie ostańców skalnych i strefach ich ekspozycji oraz szczytowych partiach wzniesień na obszarach parków krajobrazowych;
- wykluczenie możliwości lokalizacji farm wiatrowych w obrębie ostoi, korytarzy i przystanków pośrednich dla ptaków, w obrębie ostoi i korytarzy dla nietoperzy, a także stosowanie rozwiązań minimalizujących śmiertelność ptaków związaną z napowietrznymi liniami energetycznymi i farmami wiatrowymi;
- preferowanie lokalizowania elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych i nowo budowanych zbiornikach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Dla obszaru ochrony krajobrazów kulturowych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona i zachowanie historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych;
- ochrona krajobrazów historycznych i różnorodności kulturowej dla zachowania tożsamości regionalnej;
- zachowanie i eksponowanie zasobów dziedzictwa kulturowego, w szczególności najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej;
- ochrona dóbr kultury współczesnej przed degradacją poprzez zapisy w gminnych dokumentach planistycznych (zgodnie z Aneks nr 4);

- rekultywacja wyrobisk i niecek osiadania w kierunku wodnym, rekreacyjnym bądź przyrodniczym;
- wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w strefach ekspozycji zabytków kultury i obiektów archeologicznych i strefach ich ekspozycji, na obszarach parków krajobrazowych.

Dla obszaru ochrony udokumentowanych złóż kopalin przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów złóż umożliwiające ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska i człowieka;
- wydobywanie kopalin z konkretnych złóż musi być warunkowane ochroną szczególnie cennych zasobów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych, obszarów ochrony przyrody, a także społecznymi potrzebami ochrony obszarów i obiektów na powierzchni terenu: zwartej zabudowy jednostek osadniczych, obiektów o szczególnej wartości historycznej, kulturowej lub gospodarczej, obiektów infrastruktury kluczowych dla funkcjonowania społeczeństwa;
- ochrona kopalin leczniczych przed skutkami eksploatacji innych kopalin;
- wykluczenie możliwości eksploatacji żwirów z koryta i terasy zalewowej rzeki Soty;
- redukcja konfliktów przestrzennych oraz minimalizacja skutków oddziaływań górnictwa, a także zagrożeń związanych z płytką eksploatacją górnictwem, w szczególności na zabudowę mieszkaniową, na terenach i obszarach górniczych;
- prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych, wierceń oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją ropy naftowej i gazu ziemnego przy minimalizacji oddziaływania na środowisko;
- rekultywacja terenów przemysłowych z uwzględnieniem ochrony kształtujących się siedlisk cennych przyrodniczo.

Dla obszaru przygranicznego przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- rozwijanie ważnych instytucji związanych z programowaniem i zarządzaniem oraz współpracą bilateralną i europejską;
- rozwijanie komplementarnych usług publicznych podstawowych i specjalistycznych, oferowanych po obu stronach granicy państwowej;
- integrowanie planów zagospodarowania turystycznego obszarów chronionych w strefie granicznej polsko-czeskiej i polsko-słowackiej;
- integrowanie planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem ograniczania ryzyka i skutków powodzi i zagrożenia suszą w zlewniach rzek granicznych;
- koordynowanie planów i programów ochrony na obszarach chronionych i cennych przyrodniczo położonych po obu stronach granicy;
- integrowanie systemów i sieci transportu publicznego;
- integrowanie planów budowy sieci przesyłowych;

- respektowanie zasad i ograniczeń stref ochrony uzdrowskiej gminy Goczałkowice-Zdrój i miasta Ustron.

Dla obszarów wymagających rewitalizacji przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona i zachowanie historycznych założeń i układów urbanistycznych;
- rekultywacja terenów oraz ich integracja z otoczeniem;
- rewitalizacja terenów z wykorzystaniem potencjałów endogenicznych;
- kreowanie przyjaznych przestrzeni publicznych, sprzyjających integracji lokalnej społeczności, przeciwdziałającej segregacji i wykluczeniu społecznemu, przyciągających turystów i inwestorów;
- rewitalizacja zdegradowanej tkanki miejskiej, w tym m.in. dzielnic śródmiejskich, współczesnych osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem: kształtowania przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społeczności lokalnych, kształtowania struktur przestrzennych wspierających aktywizację i przedsiębiorczość społeczną, poprawę stanu bezpieczeństwa publicznego oraz ograniczania niskiej emisji;
- preferowanie lokalizacji usług i aktywności gospodarczych w ciągach komunikacyjnych i na terenach zdegradowanych;
- preferowanie lokalizacji nowej zabudowy jako intensyfikacji użytkowania terenów mieszkaniowych już istniejących.

W strategii rozwoju Ustronia 2005-2015 wyznaczono trzy obszary planowania strategicznego (domeny strategiczne), z których dwa bezpośrednio związane są z planowaniem przestrzennym: Są to domeny strategiczne:

- rozwój turystyki i funkcji uzdrowskiej Ustronia,
- budowa nowoczesnej infrastruktury miejskiej przyjaznej mieszkańcom, odwiedzającym oraz inwestującym w Ustroniu.

W strategii założono również cel lokalnej społeczności w treści:

- główną aspiracją rozwoju Ustronia jest osiągnięcie statusu głównego ośrodka uzdrowsko-turystycznego Beskidów w roku 2015.

W powyższych domenach strategicznych zapisano cele strategiczne, które powinny być uwzględnione w polityce przestrzennej opracowywanego dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- rozwój turystycznych funkcji centrum Ustronia skupiających się wokół: Rynku, Bulwaru Nadwiślańskiego, Parku Kuracyjnego, Amfiteatru,
- wykorzystanie potencjału rolnictwa w Ustroniu, dbałości o stan środowiska naturalnego.

Przyszłością dla ustronkich rolników jest rolnictwo ekologiczne i agroturystyka.

W Strategii Rozwoju Miasta Ustron do 2020 roku, na podstawie uwarunkowań czy jakości sytemu komunikacyjnego zdefiniowano misję miasta Ustron:

USTROŃ 2020 - WIODĄCY OŚRODEK UZDROWSKOWY I TURYSTYCZNY POŁUDNIOWEJ POLSKI, UTRZYMUJĄCY WYSOKIE STANDARDY EKOLOGICZNE I ŚRODOWISKOWE, GWARAMTUJĄCY DOGODNE WARUNKI ŻYCIA I PROWADZENIE BIZNESU ORAZ DOSTĘPNOŚĆ USŁUG PUBLICZNYCH.

W odniesieniu do określonej misji miasta wskazano w *Strategii* kluczowe obszary planowania strategicznego , które definiują strukturę operacyjną wdrażania dokumentu, stanowiącego wieloletni program działania samorządu. Tymi obszarami są:

- Uzdrowisko i turystyka;
- Środowisko naturalne;
- Infrastruktura publiczna;
- Cyfrowy Ustroń;
- Kapitał społeczny

2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

2.2.1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenów

W celu oceny stanu dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów miasta opracowano inwentaryzację Urbanistyczną w układzie poszczególnych obszarów charakteryzujących aktualną strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Inwentaryzację opracowano pod kątem planowania przyszłych kierunków zagospodarowania miasta w ujęciu strategicznym obszarów polityki przestrzennej samorządu.

Wydzielone na etapie inwentaryzacji obszary będą więc obszarami, dla których w ustaleniach studium przyjęte zostaną zasady ich przekształceń jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i programów rozwoju miasta.

Stan struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta odczytano na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz z wykorzystaniem ortofotomapy i mapy stanu własności nieruchomości.

Na rysunku Nr 1 - Uwarunkowania - Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu pokazano stan struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Wydzielono następujące obszary struktury funkcjonalno-przestrzennej i opisano je następującymi symbolami:

- MW** obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN** obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności
- MP** obszary domów wczasowych i pensjonatów
- ML** obszary zabudowy letniskowej
- CM** obszar centrum miasta
- UD** obszary zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych
- AG** obszary aktywności gospodarczych
- US** obszary sportowo-rekreacyjne i usług turystyki
- UZ** obszar leczenia uzdrowiskowego
- ZM** obszary zieleni miejskiej, w tym:
 - ZP** parki
 - ZC** cmentarze
 - ZD** ogrody działkowe
- R1** obszary rolne z rozproszoną zabudową
- R2** obszary rolne bez zabudowy
- R3** obszary siedlisk dużych gospodarstw rolnych
- R4** obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej dużych gospodarstw rolnych
- ZL** obszary lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
- WW** obszar rzeki Wisły w granicach wałów przeciwpowodziowych
- WD** obszar doliny rzeki Wisły
- WP** obszar dolin potoków i cieków wodnych
- IT** obszary miejskiej infrastruktury technicznej
- KK** obszary korytarzy komunikacyjnych

Powyższe obszary struktury miasta powiązane są i rozdzielone elementami liniowymi tworzącymi

system komunikacji i infrastruktury technicznej miasta.

W ramach tych systemów na etapie analizy uwarunkowań rozwoju miasta oznaczono na rysunku studium Nr 2 - Uwarunkowania - Komunikacja i uzbrojenie terenu w skali 1:10 000 następujące elementy:

- w zakresie komunikacji drogowej:
 - droga klasy „główna ruchu przyspieszonego”
 - droga klasy „główna”
 - drogi klasy „zbiorcza”
 - pozostałe drogi tworzące zasadniczy układ drogowy miasta
 - stacje paliw
- w zakresie komunikacji kolejowej:
 - jednotorowa linia kolejowa
 - stacja kolejowa
 - przystanek kolejowy
- w zakresie wyciągów linowych:
 - wyciąg „Czantoria”
 - wyciąg „Palenica I”
- w zakresie uzbrojenia terenów:
 - lokalizacja miejskiej oczyszczalni ścieków
 - przebieg linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia
 - przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

Analizując układ funkcjonalno-przestrzenny miasta odczytany w powyższych obszarach oraz uwzględniając zasady ich powiązań, można wskazać jego następujące charakterystyczne cechy oraz określić wnioski dotyczące planowania rozwoju miasta:

- obszary MW - jako wydzielające się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą zlokalizowane w centralnej części miasta pomiędzy terenami centrum miasta a ulicą Katowicką.

Są to budynki o wysokości 11 kondygnacji, które w koncentracji osiedla „Manhattan” stanowią dominantę przestrzenną miasta. Są to budynki, które można zakwalifikować do zabudowy wysokiej, przy czym ten typ zabudowy biorąc pod uwagę ochronę krajobrazu i funkcji miasta nie powinien być kontynuowany.

Zabudowa wielorodzinna występuje również w innych rejonach miasta (Centrum, Dobka, Poniewiec), lecz w tych rejonach jest to zabudowa nie przekraczająca 5 kondygnacji.

- obszary MN - jako zespoły zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej wraz z towarzyszącymi ogrodami i terenami zieleni przydomowej.

Cechą charakterystyczną obszarów MN w Ustroniu jest duża ilość zespołów mieszkaniowych zorganizowanych przestrzennie wybudowanych według przemyślanych kompozycji, co pozytywnie wpływa na wizerunek miasta. Z drugiej strony zauważalny jest trend wydzielania ogrodzeniami przestrzeni niektórych zespołów mieszkaniowych, co nie jest korzystne dla kształtowania ciągłej tkanki mieszkaniowej miasta i przestrzeni publicznych. Obszary te można

zaliczyć do zabudowy mieszkaniowej niskiej, która powinna być kontynuowana w realizacji potrzeb mieszkaniowych miasta.

Nowe zespoły zabudowy jednorodzinnej w celu przeciwdziałania rozpraszaniu się zabudowy na tereny otwarte miasta generalnie mogą być lokalizowane w paśmie terenów pomiędzy drogą Nr 941 (ul. Katowicka) a obszarem doliny rzeki Wisły, na północ od ulicy Cieszyńskiej.

Rozwój zabudowy jednorodzinnej w pozostałych rejonach miasta powinien być ograniczony do wypełnienia i uzupełnienia już istniejącej struktury osadniczej bez zajmowania nowych powierzchni nie będących w zasięgu dogodnej obsługi w infrastrukturę techniczną.

- obszary MP - jako zespoły domów wczasowych i pensjonatów wraz z towarzyszącą infrastrukturą usytuowane są w rejonach miasta atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Taki kierunek rozwoju miasta z uwagi na już występujące zespoły tego typu, oraz w związku z lokalizacją w mieście obszaru UZ - „lecznictwa uzdrowiskowego” generalnie powinien być rozwijany w obszarach po wschodniej stronie rzeki Wisły.

Do obszarów MP włączone zostały również tereny występującej zabudowy rezydencjonalnej, jako zabudowy dużych domów mieszkalnych na dużych działkach zagospodarowanych jako parki.

- obszary ML - jako zespoły i grupy zabudowy letniskowej zlokalizowane są w kilku rejonach miasta; w rejonie Lipowiec przy ul. Bernadka, w rejonie ulicy Nadbrzeżnej i Polańskiej w dolinie Wisły i w rejonie ulicy Furmańskiej w Dobce.

Wydaje się, że ten kierunek zagospodarowania miasta nie jest zgodny z podstawowymi funkcjami miasta jako miasta uzdrowiskowo-sanatoryjnego.

Dalszy rozwój zabudowy letniskowej powodowałby ingerencję w środowisko przyrodnicze i krajobraz miasta, czyli w te wartości, które powinny służyć stałym mieszkańcom Ustronia, turystom oraz kuracjom i przebywającym w pensjonatach i całorocznych domach wczasowych.

- obszar CM - jako obszar centrum miasta określony został po analizie układu funkcjonalno-przestrzennego w centralnej części miasta, oraz występowania w tym rejonie obiektów użyteczności publicznej i przestrzeni publicznej. Obszar centrum miasta, który będzie przedmiotem odpowiednich zapisów dotyczących zasad rozwoju przestrzennego określony został w następujący sposób i w następujących granicach:

- środek obszaru stanowi Rynek ze zlokalizowanym w tym miejscu ratuszem,
- główną osią układu centrum jest ulica 3 Maja licząc około 400 m na północ od Rynku i około 750 m na południe od Rynku,
- głównymi osiami poprzecznymi centrum są ulice Grażyńskiego, Brody i partyzantów. Szerokość terenów centrum wzdłuż ulic Grażyńskiego i Brody od Rynku wynosi po 400 m w każdą stronę.

Oceniając stan zagospodarowania przestrzennego powyżej zdefiniowanego obszaru centrum miasta można wskazać następujące cechy i możliwości rozwoju tego obszaru:

- jest to obszar bardzo atrakcyjny w związku z występowaniem szeregu obiektów użyteczności publicznej służących obsłudze mieszkańców miasta i przyjezdnych,
- funkcja usługowa centrum uzupełniana jest funkcją mieszkaniową oraz elementami zieleni miejskiej, co powoduje, że centrum nie „zamiera” z chwilą zamknięcia obiektów usługowych

oraz, że w samym centrum oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie można znaleźć enklawy zieleni służące wypoczynkowi. Przez cały obszar centrum miasta przepływa potok Jelenica, co wpływa na uatrakcyjnienie przestrzeni i możliwość kształtowania pasażu pieszego.

Analizując stan zabudowy obszaru centrum oraz jego otoczenie należy zakładać, że rozwój tej funkcji miasta polegać będzie głównie na zagęszczeniu, uzupełnieniu, modernizacji i rewitalizacji istniejącej zabudowy, oraz zwiększeniu funkcji usługowych w powierzchni istniejącej zabudowy i terenów. Należy rozważyć również możliwość powiększenia obszaru centrum miasta na niezabudowane tereny po zachodniej i północnej stronie obecnego obszaru w nawiązaniu do planowanej drogi zbiorczej odciążającej ulicę 3 Maja. Istotnym elementem rozwoju centrum miasta będzie również uzyskanie miejsc realizacji parkingów zbiorowych, w tym parkingów podziemnych oraz nadziemnych budowanych wraz z obiektami usługowymi lub jako obiekty samodzielne.

Należy również określić miejsca lokalizacji dominant przestrzennych orientujących o położeniu centrum w układzie miasta. Usytuowanie tych dominant nie powinno tworzyć jednak konkurencji dla istniejących historycznych dominant przestrzennych.

- obszary UD - obszary zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych zostały określone na zasadzie przeważającej funkcji usługowej występującej w danej jednostce osadniczej. Są to obiekty i tereny służące obsłudze mieszkańców tych jednostek lub stanowiące ich urbanistyczne centrum.
- obszary AG - obszary aktywności gospodarczych tworzone są przez te tereny miasta na których występuje przemieszczenie różnych działalności usługowych, wytwórczych, produkcyjnych i obsługi.

Są to tereny, które w przeważającej części usytuowane są na obrzeżu głównych arterii drogowych miasta, tj. ul. Skoczowskiej i ul. Katowickiej.

Tego typu działalności prowadzone są również na terenach przemysłowych „Kuźnia - Ustroń” oraz w otoczeniu dworca kolejowego „Ustroń”, w rejonie ulicy Jelenica istnieją zakłady związane z produkcją wody mineralnej „Ustronianka” i „Czantoria”.

- obszary US - obszary sportowo-rekreacyjne i usług turystyki określają podstawową bazę sportowo-rekreacyjną i turystyczną miasta, która jest poza funkcją uzdrowiskowo-leczniczą wiodącą ofertą miasta dla przyjezdnych i turystów.

Między innymi są to tereny:

- na stoku Czantorii
- w rejonie szczytu Równicy
- w Ustroniu - Nierodzimiu na bazie istniejących stawów
- tereny rekreacji przyrodniczej w dolinie Wisły
- górskie szlaki turystyczne
- szlaki spacerowe.

- **obszary UZ** - obszar leczenia uzdrowiskowego, to obszar objęty strefą „A” ochrony uzdrowiskowej zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o leczeniu uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych .

Jest to obszar, który decyduje o funkcji Ustronia jako miejscowości uzdrowiskowej (posiadającej status uzdrowiska), jedynej na obszarze Beskidów.

Granice strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, które tworzą obszar UZ - leczenia uzdrowiskowego określone w niniejszym studium - wyznaczone są w operacie uzdrowiskowym.

Obszar UZ obejmuje powierzchnię 244,5 ha w jednostkach strukturalnych Zawodzie Dolne i Zawodzie Górne, osią obszaru jest ulica Sanatoryjna, obszar od północy ograniczony jest ulica Szpitalną.

W obszarze istnieją między innymi:

- Śląski Szpital Reumatologiczny
- Sanatorium i Szpital Uzdrowiskowy „Równica”
- Śląskie Centrum Rehabilitacji
- Uzdrowiskowy Zakład Przyrodolecznicy
- sanatoria uzdrowiskowe:
 - „Złocień”
 - „Malwa”
 - „Róża”
 - „Narcyz”
 - „Kos”
 - „Elektron”
 - „Rosomak”

Tereny zieleni zajmują 212,6 ha, co stanowi 86,9 % obszaru UZ.

Zgodnie z wyżej wymienioną ustawą „tereny zieleni”, to powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową, oraz gmina, która uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia na swoim obszarze leczenia uzdrowiskowego zobligowana jest do opracowania i uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

- **obszar ZM** - obszar zieleni miejskiej obejmujący tereny, które w konwencji opracowania dokumentacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - jako dokumentu strategicznego są parkami, cmentarzami i ogrodami działkowymi, przy czym rejestracja tych elementów zagospodarowania przestrzennego dotyczy znaczących powierzchni, które są istotne w strukturze funkcjonalno-przestrzennej całego miasta.
- **obszary R1** - obszary rolne z rozproszoną zabudową, to obszary, które z uwagi na stan ich zabudowania nie stanowią już rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a z drugiej strony niska intensywność zabudowy terenów nie kwalifikuje ich do stanowienia funkcji mieszkaniowej czy usługowej.

W skali miasta są to znaczące obszary, gdyż obejmują powierzchnię około 610 ha, czyli około 10 % całej powierzchni miasta.

Występowanie tak znacznej powierzchni na której istnieje zabudowa rozproszona jest efektem „rozlewania” się układu osadniczego co jest zjawiskiem niepokojącym w skali całego kraju wpływającym na brak ładu przestrzennego. W obowiązującej aktualnie Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, sporządzonej na szczeblu krajowym

w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego stwierdzono, że symptomami braku ładu przestrzennego w Polsce na poziomie lokalnym są między innymi: chaos w formach i architekturze zespołów urbanistycznych, ich niekompletność i presja na tereny otwarte, destrukcja systemów ekologicznych miast, braki w wyposażeniu terenów urbanizowanych w infrastrukturę techniczną i społeczną, nienadążająca za rozwojem zabudowy mieszkaniowej.

Wskazane w studium obszary R1 w przeważającej części są efektem powyższych zjawisk i w ustaleniach studium wskazane będzie określenie zasad przeciwdziałających tym zjawiskom.

- obszary R2 - obszary rolne bez zabudowy, to obszary, które wraz z obszarami R4 - dużych gospodarstw rolnych stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną miasta. Przestrzeń ta ma dla miasta również znaczenie przyrodniczo-krajobrazowe, gdyż oprócz lasów, zadrzewień i wód powierzchniowych decyduje o bioklimacie miasta oraz odbiorze jego krajobrazu. Są to więc obszary, które w rozwoju miasta powinny być chronione przez zabudowę, szczególnie w tych obszarach, które w modelu funkcjonalno-przestrzennym miasta nie będą położone na kierunkach jego rozwoju.
- obszary R3 - obszary siedlisk dużych gospodarstw rolnych wyznaczono na podstawie danych urzędu Miasta w Ustroniu - dotyczących istniejących w mieście gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 10 ha.

Według wykazu działek tworzących te gospodarstwa, określono tereny zabudowane stanowiące siedliska tych gospodarstw. Obszary te w rozwoju miasta powinny być chronione, jako ważne elementy krajobrazu oraz lokalnego rynku produkcji żywności.

- obszary R4 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dużych gospodarstw rolnych, to nieruchomości, które wchodzi w skład gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 10 ha. Są to obszary, które podobnie jak obszary R3 powinny być chronione przed zabudową jako ważny element systemu funkcjonalno-przestrzennego miasta. Zgodnie z obowiązującą KPZK 2030 w Ustroniu należy w dalszej części opracowania wskazać obszar, który wraz z częścią terenów Brennej i Wisły oraz obszaru przygranicznego Czech tworzyć będzie Górski Obszar Funkcjonalny. Jest to obszar w którym rolnictwo powinno pełnić ważną rolę w utrzymaniu równowagi ekologicznej.
- obszary ZL - obszar lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, to kompleksy, enklawy, grupy i ciągi zadrzewień, które stanowią podstawowy zasób bioklimatyczny miasta wymagający ochrony.

W planowaniu rozwoju miasta należy wskazać możliwości wzmocnienia tego środowiska poprzez wyznaczenia terenów do zalesień na kierunkach powiązań systemu istniejącego.

- obszary WW - obszar rzeki Wisły w granicach wałów przeciwpowodziowych wymaga zgodnie z prawem wyłączenia z możliwości wszelkiej zabudowy, a zagospodarowanie terenów musi uwzględniać zagrożenia powodziowe obejmujące całość powierzchni tych terenów.
- obszary WD - obszar doliny rzeki Wisły jako podstawowy element kompozycji urbanistycznej miasta oraz najsilniejszy liniowy element środowiska przyrodniczego miasta o znaczeniu bioklimatycznym wymaga wyłączenia z możliwości dalszej zabudowy. Uzasadnione to jest właśnie przeciwdziałaniem zakłóceniu funkcji tego obszaru jako regionalnego korytarza ekologicznego, odbiornika wód powierzchniowych oraz osi spływu mas powietrza, co decyduje o klimacie miasta.

Obszar może być wykorzystywany dla celów rekreacyjnych, lecz bez wprowadzania zabudowy i tworzenia barier przestrzennych.

- obszary WP - obszar dolin potoków i cieków wodnych, jako układ lokalnych korytarzy ekologicznych wymaga wyłączenia z możliwości zabudowy kubaturowej oraz pozostawienia terenów w naturalnym ukształtowaniu.
- obszary IT - obszary miejskiej infrastruktury technicznej obejmują tereny, które aktualnie spełniają funkcję głównych obiektów i urządzeń zapewniających funkcjonowanie miasta.

Są to:

- miejska oczyszczalnia ścieków

Ponadto na rysunku studium Nr 2 - Uwarunkowania - Komunikacja i uzbrojenie terenów pokazano tereny:

ITG - stacje gazowe I i II stopnia

ITE - GPZ oraz wolnostojące stacje transformatorowe

ITK - tereny oczyszczalni ścieków, kompostownie, sortownie odpadów,

ITW - tereny związane z gospodarką wodną, zbiorniki, ujęcia, hydrofornie

ITC - ciepłownia

Bilans powierzchni obszarów tworzących obecną strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta przedstawia się następująco:

Obszar	Powierzchnia [ha]	% powierzchni ogólnej miasta
MW	19,40	0,33
MN	418,20	7,08
MP	51,70	0,87
ML	10,75	0,18
CM	38,25	0,64
UD	44,75	0,76
AG	55,45	0,93
UZ	50,50	0,89
US	70,55	1,20
U2	241,90	4,10
ZM/MP	7,70	0,13
ZM/ZC	13,60	0,23
R1	609,40	10,32
R2	968,20	16,40
R3	11,20	0,20
R4	150,90	2,55
ZL	2752,40	46,62
WW	77,80	1,32
WD	149,50	2,53
WP	28,30	0,48
IT	9,30	0,16
N	18,50	0,31
Tereny komunikacji	157,60	2,67

2.2.2. Infrastruktura techniczna

Główne przebiegi infrastruktury technicznej pokazano na rysunku studium Nr 2 - Uwarunkowania - Komunikacja i uzbrojenie terenów.

Na terenie miasta występuje szereg obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub z nią związanych. W poszczególnych branżach przedstawia się następująco:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę są to ujęcia wód (studnie) z ogrodzonymi strefami bezpośrednimi lub wewnętrznymi często występujące w grupach po kilka studni na wydzielonym terenie. Wykaz ujęć i studni znajduje się w poniższej tabeli

Tabela 1 Wykaz ujęć studni

Zaktualizowano do obszarów objętych zmianą Studium według stanu na dzień przystąpienia do opracowania.

L.p.	Ujęcie/nazwa	Rodzaj	Strefa	Decyzja
1	Poniwiec (Górnik/Gronik)	Powierzchniowe i zbiornik	Bezpośrednia Pośrednia	1 993-07-01 OS.1.6210/43/93
2	Lewy dopływ Bładniczek	Powierzchniowe		
3	Ujęcie wody dla Kuźni	Powierzchniowe		
3	Jaszowiec S1 i S2	Podziemne	Bezpośrednia Pośrednia wewnętrzna Pośrednia zewnętrzna	1 999-06-07 WZS- 6210/11 /99
4	Brzegi S5 i S6	Podziemne	Bezpośrednia	2002-09-02 WS.6223-28/2002
	Pogórze (tylko strefa)	Podziemne	Strefa ochrony pośredniej	1 997-1 2-22 OS-I- 6210/64/97
5	Ujęcia wody Ustronianka (studnie H- 2, H-7, H- 6, H-1, H-4 - rejon Jelenica)	Podziemne		
6	Źródło Z1 Czantoria	Podziemne	Prawdopodobnie Strefa pośrednia wewnętrzna i zewnętrzna	1 999-08-02 WZS- 6210/24/99
7	Źródło Z2 Czantoria	Podziemne	Prawdopodobnie Strefa pośrednia wewnętrzna i zewnętrzna	1 999-08-02 WZS- 6210/24/99
8	Ujęcia wody Ustronianka (studnie S- 2, S-3, S-4, S-5 - rejon)	Podziemne		
9	Źródło Żelaziste	Podziemne		
10	Źródło Karola	Podziemne		
11	Ujęcie wody US-1 i US-2	Podziemne	Prawdopodobnie Strefa pośrednia wewnętrzna i zewnętrzna	1 999-08-02 WZS- 6210/24/99
12	Inżbud	Podziemne		
13	Spółem, studnia kopana	Podziemne		
14	Zakłady Kuźnicze	Podziemne Studnie SW i SK	Strefa ochrony pośredniej wewnętrzna	1999-10-06 WZS 6210/33/99
15	Zakłady Kuźnicze	Podziemne		

16	Ujęcie H-1	Podziemne		WS.6341.00043.2011
17	Ujęcie ST-1	Podziemne		WS.W.6223-00060/10
18	Ujęcie ST-2	Podziemne		WS.W.6223-00060/10
19	Studnia SK na terenie zakładu	Podziemne		WS.6223-86-07
20	Ujęcie S-1	Podziemne		WS.6341.00163.2013
21	Ujęcie S-1	Podziemne		WS.6341.5a.2016
22	Ujęcie S-1 na źródle GR-1	Podziemne		

- na sieci zlokalizowane są zbiorniki „Jelenica”, „Zawodzie I”, „Zawodzie II”, „Jaszowiec”
- ponadto z siecią współpracuje pompownia „Skalica”,
- w zakresie odprowadzenia ścieków jest to obszar oczyszczalni ścieków z przyległym terenem zlewni ścieków,
- w zakresie gospodarki odpadami jest to sortownia odpadów i kompostownia,
- w zakresie zaopatrzenia w gaz są to wygrodzone stacje redukcyjno-pomiarowe gazu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną największym obszarowo obiektem jest stacja transformatorowa WN/SN 110/15/6kV „GPZ Ustroń”. Ponadto na obszarze miasta rozlokowanych jest kilkadziesiąt stacji transformatorowych SN/nN w zależności od wykonania (słupowych, wbudowanych, wolnostojących) zajmujących od kilku do kilkunastu m²,
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło są to zajęte obszary pod lokalne ciepłownie często z przyległymi składami opału z których to największy obiekt znajduje się przy osiedlu wielorodzinnym na przedłużeniu ulicy Andrzeja Brody.

2.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Ład przestrzenny jest głównym celem planowania przestrzennego. W zależności od skali planowania przestrzennego (studium uwarunkowań, plan miejscowy) uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony badane są przy założeniu różnych kryteriów.

W przypadku sporządzanego studium ład przestrzenny w polityce przestrzennej wyraża funkcjonalność, logikę, czytelność i jasność struktur przestrzennych oraz ich zharmonizowanie - tak wzajemne, jak i z przyrodą oraz wysoką użyteczność i efektywność (pojęcie z KPZK2030, cel 6 str. 160)

W związku z tym przeprowadzono ocenę układu funkcjonalno-przestrzennego miasta (opisanego w pkt. 2.2) pod kątem powyższych kryteriów oraz ocenę krajobrazu miasta pod kątem występujących zabudowań i urządzeń zebranych w dokumentacji funkcjonalnej miasta przeprowadzonej przez zespół autorski w miesiącach maj - czerwiec 2012 r.

Jeżeli chodzi o funkcjonalność, logikę i czytelność struktur przestrzennych miasta należy wskazać na:

- czytelne jeszcze wydzielenie obszarów zurbanizowanych i obszarów otwartych miasta,
- pasmowy układ rozwoju miasta w oparciu o rzekę Wisłę - główną oś kompozycji układu,
- podział obszaru miasta w części centralnej na obszar po zachodniej stronie Wisły o najwyższym stopniu urbanizacji na obszar po wschodniej stronie Wisły o funkcji leczniczo-uzdrowiskowo-sanatoryjnej.

Na poniższych zdjęciach fotograficznych pokazano te elementy krajobrazu miasta, które wpływają na pozytywną ocenę ładu przestrzennego, oraz te elementy, które oceniono jako zakłócające ład przestrzenny miasta.

2.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

2.4.1. Powietrze atmosferyczne

Według ustawy Prawo ochrony środowiska (art. 85) ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości, w szczególności przez utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszanie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane. Na stan

powietrza na terenie miasta mają wpływ następujące czynniki: emisja zorganizowana pochodząca ze źródeł punktowych i powierzchniowych oraz niska emisja, emisja ze środków transportu i komunikacji, emisja transgraniczna (spoza terenu miasta) oraz emisja niezorganizowana.

Zazwyczaj głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest emisja substancji toksycznych pochodzących z procesów spalania paliw stałych, ciekłych i gazowych w celach energetycznych i technologicznych. Podstawową masę zanieczyszczeń odprowadzanych do atmosfery stanowi dwutlenek węgla. Jednak najbardziej uciążliwe składniki spalin to przede wszystkim dwutlenek siarki, tlenki azotu, tlenek węgla i pył. W mniejszych ilościach emitowane są również chlorowodór, różnego rodzaju węglowodory aromatyczne i alifatyczne.

Wraz z pyłem emitowane są również metale ciężkie, pierwiastki promieniotwórcze i wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne, a wśród nich benzo(a)piren, uznawany za jedną z bardziej znaczących substancji kancerogennych. W pyłe zawieszonym ze względu na zdolność wnikania do układu oddechowego, wyróżnia się frakcje o ziarnach: powyżej 10 mikrometrów i pył drobny poniżej 10 mikrometrów (PM10). Ta druga frakcja jest szczególnie niebezpieczna dla człowieka, gdyż jej cząstki są już zbyt małe, by mogły zostać zatrzymane w naturalnym procesie filtracji oddechowej. Przy spalaniu odpadów z produkcji tworzyw sztucznych opartych na polichloroku winylu do atmosfery mogą dostawać się substancje chlorowcopochodne, a wśród nich dioksyny i furany. O wystąpieniu zanieczyszczeń powietrza decyduje ich emisja do atmosfery, natomiast o poziomie w znacznym stopniu występujące warunki meteorologiczne. Przy stałej emisji, zmiany stężeń zanieczyszczeń są głównie efektem przemieszczania, transformacji i usuwania ich z atmosfery. Stężenie zanieczyszczeń zależy również od pory roku. I tak:

- sezon zimowy, charakteryzuje się zwiększonym zanieczyszczeniem atmosfery, głównie przez niskie źródła emisji,
- sezon letni, charakteryzuje się zwiększonym zanieczyszczeniem atmosfery przez skażenia wtórne powstałe w reakcjach fotochemicznych.

Ocenę stanu powietrza atmosferycznego przeprowadzono w oparciu o dane z lat 2008- 2010 r. pochodzące z opracowania Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Katowicach. Ocena przeprowadzona jest w wyodrębnionych strefach na terenie województwa śląskiego zaliczonych do odpowiednich klas od A do C, od klasy najbardziej do najmniej korzystnej ze względu

na stopień oddziaływania zanieczyszczeń na stan zdrowia ludzkiego - kryterium ochrony zdrowia. W raporcie WIOŚ przeprowadzono ocenę stanu powietrza atmosferycznego w wyodrębnionych strefach, miasto Ustroń zalicza się do strefy bielsko-żywieckiej.

Tabela 2 Klasa strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń oraz klasa ogólna strefy z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia w latach 2008÷2010

	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy											Ogólna klasa strefy
	SO ₂	NO ₂	PM ₁₀	Pb	C ₆ H ₆	CO	As	B(a)P	Cd	Ni	O ₃	
Rok 2008	A	A	A	A	A	A	A	C	A	A	C	C
Rok 2009	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	C
Rok 2010	C	A	C	A	A	A	A	C	A	A	C	C

Klasyfikacja według kryterium ochrony zdrowia na terenie strefy bielsko-żywieckiej wykazała klasę C ze względu na przekraczane dopuszczalne stężenia 24 godzinne i roczne dla benzoalopirenu B(a)P oraz stężenia O₃ (z tym, że badanie O₃ prowadzone jest dla strefy śląskiej). Przeprowadzona klasyfikacja dla pozostałych zanieczyszczeń takich jak: dwutlenek azotu (NO₂), ołów (Pb), ozon (O₃), tlenek węgla (CO), dwutlenek siarki (SO₂), arsen (As), nikiel (Ni) oraz benzen (C₆H₆) wykazała klasę A. Przyznana klasa ogólna dla strefy w latach 2007-2009 to klasa C, przy czym zaliczenie do klasy C nastąpiło wyłącznie na skutek przekroczeń benzoalopirenu B(a)P oraz stężenia O₃. Na skutek zmian w metodyce badań w 2010 r. miasto Ustroń włączono do strefy śląskiej. W wyniku zmiany metodyki badań wyniki w 2010 r. są gorsze od lat poprzednich, wykazano bowiem dodatkowo przekroczenia dwutlenku siarki i pyłu zawieszonego. Należy zauważyć, iż najwyższe stężenia zanieczyszczeń (przekroczenia wartości dopuszczalnych) występują w sezonie jesienno - zimowym, co związane jest ze spalaniem paliw w celach grzewczych (niska emisja). W celu przeciwdziałania zjawisku niskiej emisji Rada miasta Ustroń przyjęła Uchwałę Nr XX/222/2008 z dnia 27 marca 2008 r. Program ograniczenia niskiej emisji, który zawiera szczegółowy program działań naprawczych. Niestety brak jest dokładniejszych danych dotyczących jakości powietrza atmosferycznego gminy. Na zdecydowanej większości gminy występuje zabudowa rozproszona, zagrodowa. Jakość powietrza atmosferycznego jest prawdopodobnie zdecydowanie lepsza niż wskazują na to wyniki mocno ogólnych badań (w szczególności tych z 2010 r., gdzie ocenie poddano praktycznie cały obszar województwa łącznie z dużymi miastami). Rolniczy charakter zagospodarowania terenu oraz funkcja uzdrowiskowa, a także brak znaczących emitorów tak liniowych jak i punktowych wpływa pozytywnie na jakość powietrza. Jednakże poza granicami gminy znajduje się w bliskim sąsiedztwie rejon ostrawsko-karwiński, co może w sposób znaczący wpływać na podwyższenie stężeń zanieczyszczeń. Rozkład kierunków wiatrów powoduje, że zanieczyszczenia ze strony czeskiej mogą napływać do Polski i mieć wpływ na jakość powietrza.

2.4.2. Hałas

Na terenie gminy nie występują znaczące punktowe źródła hałasu takie jak fabryki, duże osiedla mieszkaniowe itd. W znaczącej części gminę budują grunty orne z zabudową zagrodową oraz tereny leśne, na których nie powstają przekroczenia jakości klimatu akustycznego. Tereny te obsługiwane są drogami o niewielkich parametrach i prowadzą jedynie ruch lokalny, co nie wpływa na klimat akustyczny. Do emitorów hałasu należy zaliczyć drogę wojewódzką nr 941 oraz linię kolejową przecinającą gminę, przy czym należy zauważyć, że trasa ta została zabezpieczona ekranami akustycznymi.

2.4.3. Promieniowanie elektromagnetyczne

Przez teren miasta przebiegają linie napowietrzne 110kV i 15kV wokół których tworzy się pole elektromagnetyczne. O wielkościach dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku mówią przepisy szczególne, w tym Rozporządzenie Ministra Środowiska oraz Polskie Normy.

Przyjmuje się, iż promieniowanie jest niższe od dopuszczalnego, gdy zachowane są odległości zabudowy na stały pobyt ludzi nie mniejsze niż 14,5 m od przewodu 110kV i 6 m od przewodu 15kV.

2.4.4. Budowa geologiczna

Obszar miasta Ustroń należy do Karpat fliszowych oraz ich przedgórza. Na podłożu zbudowanym ze skał krystalicznych, występującym na głębokości ponad 1700 m zalegają utwory: dewońskie, karbońskie, jurajskie, kredowe, trzeciorzędowe i czwartorzędowe.²

Osady dewonu stanowią wapienie, wapienie dolomityczne oraz dolomity wapniste i margle. Reprezentują one dewon środkowy i górny. Ich miąższość przekracza 450 m. Wyżej zalegają dolnokarbońskie ciemnoszare łowce i drobnoziarniste piaskowce o miąższości od niespełna 100 m do ponad 200 m. Na nich znajduje się nieciągła pokrywa górnokarbońskich piaskowców, mułowców oraz łupków ilastych, częściowo z węglem. Lokalnie osiąga miąższość ponad 200 m. Na tych skałach zalega warstwa miocennych osadów autochtonicznych wykształconych w postaci łtów, mułowców, łupków ilastych, z przewarstwieniami piasków i piaskowców. W spągu osadów miocenu lokalnie zalega warstwa zlepieńcowatych żwirów. Na opisywane wyżej osady w czasie alpejskich ruchów górotwórczych nasunięte zostały zróżnicowane utwory, powstałe na południe od obecnego obszaru Karpat w okresie od górnej jury do trzeciorzędu (paleogen) i nie ujawniają się one na powierzchni.

Łupki, a podrzędnie margle i piaskowce, osadzone od kredy po oligocen, oderwane od podłoża, przemieszczane i ponasuwane na siebie, tworzą najstarszą w tym rejonie jednostkę tektoniczną nasunięcia karpackiego - jednostkę podśląską. Skały budujące tę jednostkę zalegają pod Ustroniem bezpośrednio na osadach karbonu lub miocenu autochtonicznego (w części północnej). Mają one miąższość 600 - 700 m. W rejonie Nierodzimia przykryte są jedynie osadami czwartorzędownymi. Na utwory jednostki podśląskiej nasunięte zostały skały tworzące jednostkę śląską - główną jednostkę tektoniczną Beskidu Śląskiego. W jej obrębie wyróżniają się dwie płaszczowiny: dolną - cieszyńską i górną - godulską. Wyodrębnienie się tych płaszczowin nastąpiło w rezultacie zróżnicowania litologicznego górnokredowego ogniwa serii śląskiej - powstania górnokredowych piaskowców godulskich oraz dysharmonijnego fałdowania skał o odmiennych własnościach mechanicznych. Odkłucie skał formującej się, młodszej płaszczowiny godulskiej budującej blok Beskidu Śląskiego i ich nasunięcia na płaszczowinę cieszyńską nastąpiło w obrębie górnych łupków cieszyńskich lub wyższych ogniw. W wyniku późniejszych ruchów tektonicznych płaszczowiny, zwłaszcza cieszyńska, zostały pocięte poprzecznymi uskokami, wykorzystywanymi przez doliny większych cieków (Wisła, Brennica).

Zróżnicowanie górnokredowych skał serii śląskiej dało podstawy do wydzielenia serii cieszyńskiej, w obrębie której górna kreda wykształcona jest głównie w facji łupkowej, w przeciwieństwie do

² Na podstawie: Mapa geologiczna Polski w skali 1 : 200 000, ark. Cieszyn, WG, 1983.

Opracowanie ekofizjograficzne - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, Biuro Rozwoju Regionu sp. z o.o. w Katowicach, Katowice - Ustroń, 2003

dominującej w obrębie serii godulskiej facji piaskowcowej. Osady dolnej kredy oraz paleogenu są wykształcone podobnie w obu seriach. Utwory fliszowe serii śląskiej stanowią podłoże skalne Ustronia, za wyjątkiem doliny Wisły wypełnionej osadami czwartorzędowymi. Warstwy fliszowe mają tu charakter monoklinalny, generalnie zapadają w kierunku południowym do południowo - wschodniego.

Najstarszymi skałami odsłaniającymi się na powierzchni lub występującymi bezpośrednio pod powierzchnią są górnajurajskie szare łupki cieszyńskie dolne. Na przełomie jury i kredy powstały wapienie z łupkami marglistymi w stropie przechodzące w piaskowce wapniste (wapienie cieszyńskie). Wyższą pozycję stratygraficzną zajmują dolnokredowe ciemnoszare łupki z ławicami piaskowców wapnistych (łupki cieszyńskie górne). Skały te budują zasadniczą część płaszczowiny cieszyńskiej. Ich wychodnie znajdują się w rejonie Jelenicy i Kopieńca oraz w Zawodziu i w rejonie Lipowca. Na północnych stokach Małej Czantorii wąskie pasma wychodni, o przebiegu zbliżonym do równoleżnikowego, mają dolnokredowe piaskowce grodzkie i łupki wierchowskie oraz piaskowce i łupki warstw Igockich. Wychodnie łupków wierchowskich znajdują się także w Zawodziu Górnym, a warstw Igockich - w dolnych partiach zachodniego i północnego zbocza Lipowskiego Gronia. Zasadniczą część masywów Równicy i Czantorii tworzą górnokredowe warstwy godulskie. Są to piaskowce grubotawicowe, piaskowce średnie i grubotawicowe oraz piaskowce cienko i średniotawicowe z wkładkami zlepieńców (zlepieniec Malinowski), stanowiące odpowiednio warstwy godulskie dolne, środkowe i górne. Najmłodsze z nich występują na terenie Ustronia w rejonie gór Świniarka i Jastrzębie oraz w dolinie Ślepej Dobki. W północnym stoku Skalicy znajduje się niewielka wychodnia żyły cieszyńskite. Głębokie rozcięcie doliny Wisły, posiadające założenie tektoniczne, wypełniają osady czwartorzędowe. Stanowią je głównie plejstocenyjskie osady rzeczne (żwir z otoczkami i piaski) oraz osady deluwialne i koluwalne (gliny, gliny z gruzem zwietrzelinowym). W części północnej, lokalnie występują pylaste pokrywy lessopodobne, wiązane z ostatnim piętrzem zimnym. Podczas stadiu maksymalnego zlodowacenia środkowopolskiego pleniglacialny stożek Ustronia został usypany do wysokości 25 - 30 m powyżej współczesnego dna doliny. W młodszym plejstocenie i holocenie stożek ten został rozcięty przez wody Wisły. Miąższość zachowanych utworów czwartorzędowych stożka plejstocenyjskiego wynosi najczęściej 10 - 12 m. Powstałe w warunkach ostrego klimatu ostatniego piętra zimnego pokrywy rumowiskowe, soliflukcyjne i deluwialne, podlegały od schyłku plejstocenu intensywniejszym procesom glebotwórczym. Wskutek postępującego ocieplania się klimatu, po zaniku wieloletniej zmarzliny i zmianie krążenia wód rozwinęły się rozległe koluwia osuwisk. Obecnie odnawianie się osuwisk następuje głównie na skutek długotrwałych opadów. Osady rzeczne holocenu wypełniają dna odcinków ujściowych większych potoków górskich oraz rozcięcie utworzone przez wody Wisły w plejstocenyjskim stożku aluwialnym. Miąższość osadów czwartorzędowych w dnie doliny Wisły jest zmienna, miejscami osiąga 15 m. W młodszym holocenie następuje pogłębianie koryt potoków górskich stale podnoszącego się masywu Beskidu Śląskiego. Materiał skalny, wynoszony współcześnie przez uregulowane większe potoki i Wisłę, składany jest w znacznej części w sztucznych zbiornikach wodnych.

2.4.5. Powierzchnia ziemi

Rzeźba terenu Ustronia zdeteminowana jest przebiegiem ruchów górotwórczych orogenezy alpejskiej oraz zróżnicowaniem litologicznym górotworu fałdowanego, odkłuwanego i nasuwanego na przedpole w postaci wyodrębnionych płaszczowin. Wypiętrzanie obszaru fliszowego rozpoczęło się

w oligocenie i odbywało się w miocenie w kilku fazach. Efektem cyklicznego rozcinania i wypiętrzania górotworu i jego zrównywania w czasie uspokojenia ruchów górotwórczych było powstanie kilku poziomów zrówniania. Resztki najwyższego, beskidzkiego poziomu zrówniania zachowały się, dzięki znacznej odporności piaskowców godulskich, w postaci spłaszczonych grzbietów na wysokości ok. 850 - 900 m n.p.m.. Stanowią relikty najstarszej w Beskidach, plioceńskiej powierzchni zrówniania.

Położenie Ustronia na pograniczu dwóch odmiennych jednostek geomorfologicznych, reprezentujących Karpaty oraz Kotliny Podkarpackie, w miejscu rozcięcia tych jednostek doliną Wisły powoduje, że ukształtowanie terenu jest bardzo urozmaicone. Północną i środkowo-zachodnią część Ustronia obejmuje fragment Pogórza Śląskiego. Rejon Jelenicy i Kopieńca zaliczany jest do Wzgórz Góleszowskich, stanowiących wyższy stopień Działu Cieszyńskiego. Jest to pogórze średnie, którego garby tworzą pogórski poziom zrówniania. Kulminacje sięgają 511 m n.p.m. (Jelenica), wysokości względne 90 - 110 m. Najwyższy punkt w mieście to szczyt Czantorii położony na wysokości 995 m n.p.m. Najniższym punktem znajduje się w Nierodzimiu, w miejscu gdzie Wisła opuszcza miasto. Rzędne terenu wynoszą tu ok. 307 - 310 m n.p.m.

Centrum miasta oraz rejon Hermanic, Nierodzimia i Lipowca znajduje się w obrębie Kotliny Ustronia - obniżenia o założeniu tektonicznym, wypełnionym osadami rozległych stożków napływowych Wisły. Najwyższy poziom tworzy plejstoceniński stożek Ustronia. W południowej części, na przedpolu Jelenicy, Kopieńca oraz powierzchni wąskich listew tworzących plejstoceniską terasę Wisły, sięga on poziomu ok. 370 - 390 m n.p.m. Łagodnie obniża się do ok. 360 - 350 m n.p.m. pomiędzy Równią i Kozakowicami Dolnymi - tuż za zachodnią granicą Ustronia.

U podnóża Lipowskiego Gronia występuje kilkumetrowej szerokości spłaszczenie pogórskiego poziomu zrówniania, nachylone ku niższym partiom Kotliny Ustronia od ok. 420 do ok. 370 m n.p.m. Stok jest wyrównany miększą zwietrzeliną łupków cieszyńskich. Przechodzi łagodnie w poziom przydolinny na wysokości 360 - 340 m n.p.m., a następnie w wąską, zachowaną powierzchnię stożka Ustronia (320 - 330 m n.p.m. w rejonie przysiółka Nierodzim za Wodą). Spłaszczony stok u podnóża Lipowskiego Gronia, a ponad stożkiem Ustronia należy zaliczyć do pogórzy niskich.

Plejstoceniński stożek Ustronia rozcięty został na przełomie plejstocenu i holocenu, w czasie wzmożonej erozji wgłębnej rzeki. W rozcięciu zostały złożone osady młodszego, holocenińskiego stożka napływowego. Jego powierzchnia, stanowiąca denną, holoceniską terasę Wisły, znajduje się 10-20 m poniżej powierzchni stożka Ustronia. Krawędź rozcięcia osadów stożka Ustronia przez Wisłę jest wyraźna, najczęściej zaznaczona skarpą kilkumetrowej wysokości.

Szerokość dna doliny Wisły na terenie Ustronia jest zróżnicowana. Na odcinku beskidzkim, od granicy miasta do wysokości Skalicy waha się od 190 m do ok. 600 m (ujścia dolin Dobki i Jaszowca). Na odcinku pogórskim stopniowo rozszerza się do ok. 2000 m w rejonie Hermanic i ok. 2300 m w rejonie Nierodzimia, tworząc wspomniany wyżej holoceniński stożek napływowy. Powierzchnia pogórskiego odcinka doliny nachylona jest ku północy, od ok. 370 m n.p.m. u podnóża Skalicy do 310 m n.p.m. przy północnej granicy Ustronia. Średnie nachylenie tego odcinka doliny wynosi 7,1 ‰. Współczesne, uregulowane koryto Wisły wcięte jest 2 - 4 m w dno doliny.

Południowa i wschodnia część Ustronia położona jest w obrębie Beskidu Śląskiego. Na zachód od doliny Wisły obejmuje północną część grupy Czantorii - Stożka (Małą Czantorię oraz północne i wschodnie stoki Wielkiej Czantorii). Synkinalny grzbiet tej ostatniej wyznacza granice państwa, a szczyt stanowi najwyższy położony punkt Ustronia (995 m n.p.m.). Północny stok Wielkiej Czantorii rozcięty jest młodymi, stromymi V-kształtnymi dolinami Suchego Potoku oraz Poniwca wraz z jego dopływem, potokiem Gronik. Doliny rozdzielone są grzbietami o charakterze twardzielcowym.

Stromy, północno - zachodni stok Małej Czantorii stanowi próg strukturalny nasunięcia płaszczowiny godulskiej. Dolinę, w której położone jest miasto Ustroń otaczają główne masywy Czantorii i Równicy, warto jednak wymienić po kolei wszystkie szczyty miasta, a więc są to: w części zachodniej miasta Kopieniec (511 m n.p.m.), Jelenica (468 m n.p.m.), Mała Czantoria (865 m n.p.m.) i Wielka Czantoria (995 m n.p.m.). W masywie Czantorii wyróżnia się jeszcze kulminacje Gronik (720 m n.p.m.) oraz Kończyn (595 m n.p.m.). Z kolei od wschodu miasto otaczają: Żarnowiec (688 m n.p.m., inna nazwa Żor), Lipowski Groń (742 m n.p.m.), Równica (884 m n.p.m.), Beskidek (700 m n.p.m.), Palenica (671 m n.p.m.), Jastrzębie 603 (m n.p.m.), Trzy Kopce (802 m n.p.m.). Osobnym wzniesieniem jest Skalica (486 m n.p.m.), oddzielona od głównego masywu Równicy rozcięciem o podłożu tektonicznym.

Na wschód od doliny Wisły ciągnie się zespół grzbietów o falistej linii grzbietowej i ogólnym przebiegu z południowego wschodu ku północnemu zachodowi, rozdzielając doliny Wisły i Brennicy. Linią grzbietową biegnie wschodnia granica Ustronia. Zasadniczą część stanowi zwarty masyw Równicy - Lipowskiego Gronia. Od północy grzbiet zakończony jest krótkim poprzecznym progiem strukturalnym Lipowskiego Gronia. O wysokości względnej przekraczającej 300 m. Grzbiety mają przeważnie charakter twardzielcowy. Monoklinalny jest grzbiet o przebiegu równoleżnikowym z kulminacją Orłowej. Linia grzbietowa przebiega najczęściej na wysokości 700 - 800 m n.p.m. Najwyższą kulminacją jest szczyt Równicy (885 m n.p.m.). Najgłębszym obniżeniem - przetęczęm pomiędzy górami Beskid i Orłowa (660 m n.p.m.).

Zachodnie stoki opisywanego pasma są rozdzielone grzbietem twardzielcowym biegnącym od partii przyszczytowych Równicy ku dolinie Wisły i zakończonym progiem strukturalnym. Jego przedłużenie stanowi izolowany pagór Skalicy, odcięty od masywu doliną wyciętą w podatnych łupkach cieszyńskich. Na północ od tego grzbietu stoki masywu są rozcinane stosunkowo płytkimi dolinami V-kształtnymi uchodzącymi do doliny Wisły. Najgłębszą z nich, i jedyną rozwiniętą w system posiadający doliny boczne, jest dolina Gościeradowca. Na południe od wspomnianego grzbietu stoki są mocno rozczłonkowane głębokimi i rozwiniętymi systemami dolinnymi Jaszowca i Dobki, rozdzielonymi grzbietem poziomu pogórskiego, nie mającym związku ze strukturą. Znaczącą rolę w modelowaniu stoków odgrywają procesy osuwiskowe.

Brak śródgórskiego poziomu zrównania w strefie pogórza Beskidów Morawsko-Śląskich powoduje, że pasma górskie wyrastające bezpośrednio z poziomu niskich pogórzy tworzą masywy o wysokościach względnych przekraczających 550 m (Równica - Lipowski Groń). Wysokość względna masywu Czantorii wynosi ok. 500 - 520 m ponad poziomem średniego pogórza (Wzgórza Goleszowskie). Zestawienie obu masywów, urozmaicone wyniosłościami Działu Cieszyńskiego oraz rozcięciem głęboką doliną Wisły tworzy wartościowy krajobraz o dużej różnorodności.

2.4.6. Gleby i rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gleby na terenie miasta powstały generalnie na podłożu ciężkim, w obrębie stożka napływowego Wisły nieco lżejszym, gdzie występują gliny lekkie - przeważnie pylaste, rzadziej gliny średnie - na ogół pylaste, a w rejonie Polany także piaski gliniaste mocno pylaste. Gliny lekko pylaste pojawiają się również w rejonie Małej Czantorii oraz w górnej Dobce, na stokach Góry Jastrzębie. W zachodniej części Hermanic, południowej i południowo-zachodniej części Lipowca, w rejonie Równicy, górnego Jaszowca, Dobki i Polany przeważa podłoże glin średnich pylastych. Gliny ciężkie występują na południowo-wschodnich stokach Kopieńca oraz na stokach Jelenicy, natomiast gliny ciężkie pylaste

dominują w rejonie Zawodzia i Lipowca (za wyjątkiem części południowej i południowo-wschodniej, gdzie przeważają utwory nieco lżejsze). Podłoże bardzo ciężkie (iły pylaste) występuje rzadziej, głównie w niższej części stoków. Przeważa ono w rejonie Jelenicy i Goja, a ponadto pojawia się jeszcze w większych skupiskach (po ok. 20 ha) w Lipowcu i Dobce. W partiach szczytowych Kopieńca występują rędziny ciężkie³.

Dominującym typem gleb w obrębie doliny Wisły są mady. Na stokach przeważają gleby brunatne, przeważnie kwaśne. Na stokach Kopieńca, fragmentarycznie w dolnej Dobce i Zawodziu przechodzą w gleby brunatne wylugowane. Tylko na niewielkim obszarze w Lipowcu występują gleby brunatne właściwe. Inne typy gleb występują rzadziej. Należą do nich gleby bielcowe (pseudobielcowe), występujące na północ od Kopieńca, w rejonie Goja i Jelenicy, a także na południowy wschód od Postrzednika; rędziny brunatne występujące w górnej części stoków Kopieńca oraz rędziny o słabo wykształconym profilu glebowym w jego partiach szczytowych; czarne ziemie zdegradowane występujące w Ślepej Dobce. Ponadto na kilku hektarach pojawiają się gleby glejowe.

Klasyfikacja według kompleksów rolniczej przydatności gleb pozwala stwierdzić, że w części północnej miasta zdecydowanie przeważają kompleksy gleb ornych. Niewielki obszar zajmują tutaj użytki zielone, przeważnie średnie, rzadziej słabe. W Nierodzimie i Hermanicach występują na przemian kompleksy: pszenno-dobry i wadliwy oraz żytni (żytnio-ziemniaczany) dobry. Ich uzupełnienie stanowią kompleksy żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby oraz zbożowo-pastewny mocny. Po przeciwnej stronie Wisły w Lipowcu dominują kompleksy gleb ornych górskich. Przy granicy lasu, w wyższej części stoku, występuje kompleks owsiano-ziemniaczany górski, niżej zbożowy górski, a w najniższej części stoku pszenno-górski, który przeważa w tej części Ustronia. W jego sąsiedztwie, na niewielkiej powierzchni występują kompleksy zbożowo-pastewne mocne. W części środkowo-zachodniej Ustronia występują mniej więcej po połowie kompleksy gleb ornych: pszenno-górski, przeważający w obszarze na północ i wschód od Kopieńca, owsiano-ziemniaczany górski u podnóża masywu Czantorii oraz kompleksy użytków zielonych średnich, a rzadziej słabych. Gleby w rejonie masywów górskich Czantorii i Równicy przynależą do kompleksu użytków zielonych słabych i bardzo słabych, ponadto występują tu również kompleksy owsiano-ziemniaczane i owsiane górskie. Część gleb jest rolniczo nieprzydatna.

Gmina Ustroń posiada zdecydowanie rolniczy charakter. Według danych z mapy ewidencyjnej (patrz tabela 3) aż 83% powierzchni gminy stanowią grunty pozostające w gospodarowaniu rolnym, leśnym bądź też nieużytki. W strukturze użytkowania zdecydowanie przeważają lasy, które zajmują 2912,7 ha, co stanowi ok. 49,33% powierzchni gminy. Niewielki jest udział zadrzewień, zajmują one bowiem tylko 34,17 ha, co stanowi 0,58% powierzchni gminy. Wszystkie powierzchnie leśne i zadrzewione zajmują zatem ok. 2946,43 ha, co stanowi ok. 49,91% powierzchni terenu. Jest to wartość znacznie wyższa niż średnia województwa⁴ (31,8%). Cechą charakterystyczną miasta jest znaczny udział powierzchni leśnej na południu (Beskid Śląski), a rolnictwa na północy (Pogórze). Nieco mniejszy udział niż lasy posiadają grunty orne, które stanowią 21,63% powierzchni gminy. Mniejszy udział mają łąki i pastwiska (2,43 % i 6,74%). Łączny udział użytków rolnych to 1952,77 ha, co stanowi 33,08% powierzchni gminy.

³ Na podstawie: Opracowanie ekofizjograficzne, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ustroń, Biuro Rozwoju Regionu, Katowice, 2003 r.

⁴ Dane GUS za 2010 r.

Na terenie gminy przeważają grunty orne, które stanowią 70,21 % wszystkich użytków rolnych. Zdecydowanie mniejszy udział prezentują łąki (7,63% użytków rolnych na terenie gminy), a stosunkowo duży pastwiska (22,15% wszystkich użytków rolnych na terenie gminy). Najlepsze klasy gleb (IIIB, IVa) występują na terenie Nierodzimia i Lipowca. Grunty klas średniodobrych (IVa, IVb) zajmują łącznie ok. 42% wszystkich gruntów pozostających w użytkowaniu rolnym. Na terenie Beskidu Śląskiego w południowej części miasta właściwie brak jest dobrych klas glebowych.

Tabela 3 Użytkowanie powierzchni miasta Ustroń na podstawie mapy ewidencyjnej

Grupa użytków gruntowych	Rodzaj użytku gruntowego	Oznaczenie	Miasto Ustroń ha / %	
Użytki rolne	Grunty orne	R	1276,90	21,63
	Sady	S	26,90	0,46
	Łąki trwałe	Ł	143,73	2,43
	Pastwiska trwałe	Ps	397,86	6,74
	Użytki rolne zabudowane	BR	83,28	1,41
	Grunty pod stawami	Wsr	12,27	0,21
	Rowy	W	11,83	0,2
Użytki rolne razem			1952,77	33,08
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	Lasy	Ls	2912,17	49,33
	Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	34,17	0,58
	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem		2946,34	49,91
Grunty zabudowane i zurbanizowane	Tereny mieszkaniowe	B	336,44	5,70
	Tereny	Ba	45,27	0,77
	Inne tereny zabudowane	Bi	188,92	3,20
	Zurbanizowane tereny niezabudowane	Bp	5,46	0,09
	Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	Bz	87,80	1,49
	Użytki kopalne	K	4,99	0,08
	Tereny komunikacji			
	Drogi	Dr	194,43	3,29
	Tereny kolejowe	Tk	18,54	0,31
	Inne tereny komunikacyjne	Ti	1,39	0,02
	Grunty zabudowane i zurbanizowane razem		883,24	14,96
Użytki ekologiczne	Użytki ekologiczne	E	Brak	
Nieużytki	Nieużytki	N	15,63	0,26
Grunty pod wodami	Grunty pod morskimi wodami	Wm	Brak	
	Grunty pod wodami powierzchniowymi	Wp	104,54	1,77
	Grunty pod wodami powierzchniowymi	Ws	0,06	0,00
	Grunty pod wodami razem		104,60	1,77
Tereny różne	Tereny różne	Tr	0,76	0,01
Razem				100%

Tabela 4 Klasy gleb miasta Ustroń na podstawie mapy ewidencyjnej

Klasa Gleby	RII	RIIIa	RIIIb	RIVa	RIVb	RV	RVI	łII	łIII	łIV	łV	łVI	PsIII	PsIV	PsV	PsVI
Gmina Ustroń ok. 1955,77	4,61	66,85	149,13	407,87	408,86	301,37	34,55	0,36	39,25	79,80	27,25	2,61	34,53	99,26	143,10	156,37
100%	0,24	3,42	7,63	20,85	20,91	15,41	1,77	0,02	2,01	4,08	1,39	0,13	1,77	5,08	7,32	8,00

2.4.7. Wody powierzchniowe

Teren miasta Ustroń w całości położony jest w górnej części zlewni Małej Wisły. Przez miasto przepływa rzeka Wisła, która wypływa spod szczytu Baraniej Góry 19,5 km powyżej południowych granic Ustronia, a 21 km powyżej ujścia do Wisły potoku Dobka. Powierzchnia zlewni Wisły licząc do południowej granicy Ustronia wynosi 108 km². Uwzględniając jej dopływy, uchodzące do Wisły na terenie miasta, wzrasta do 156 km². Na sieć hydrograficzną w rejonie opracowania oprócz rzeki Wisły składa się wiele krótkich potoków górskich oraz kilka potoków o charakterze podgórskim przepływających przez północną, bardziej płaską część miasta⁵.

Wisła na odcinku przechodzącym przez Ustroń ma charakter rzeki górskiej o stosunkowo łagodnym profilu podłużnym. Średni jej spadek wynosi 0,82% i jest dość wyrównany na całej długości. Tylko lokalnie,

w rejonie Polany oraz poniżej Kuźni, spadki przekraczają 1%. Koryto rzeki zostało uregulowane. Jego brzegi został obetonowane, powstały liczne progi przeciwrumszowe. W efekcie przepływ stał się spokojniejszy

i poprawiła się przepustowość koryta. Przepływy rzeki są bardzo zmienne. Średni przepływ notowany na wodowskazie Obłaziec wynosi 2m³/s, średni niski przepływ wynosi 0,15 m³/s. W zakresie przepływów najwyższych oparto się o dane pochodzące z wodowskazu Wisła. W tym przekroju wodowskazowym przy średnich przepływach 1,1 m³/s maksymalne przepływy zanotowano w latach: 1970, 1996 i 1997, odpowiednio: 130 m³/s, 85m³/s i 67 m³/s.

Dla gospodarki wodnej w górnej części zlewni Wisły znaczącą rolę odgrywa zbiornik retencyjny „Wisła Czarne” w mieście Wisła. Oprócz funkcji związanej z zaopatrzeniem w wodę ludności pobliskich gmin, w tym również Ustronia, pełni też funkcję przeciwpowodziową. Maksymalne możliwości retencyjne zbiornika przy maksymalnym nadpiętrzeniu wynoszą 4,47 hm³. Stała rezerwa powodziowa do korony przelewu wynosi 1,02 hm³. Jest ona niewielka, gdyż jak obliczono przy opadzie dobowym 100 mm (w 1970 r. na stacji Magurka w ciągu trzech dni spadło 344 mm deszczu) dopływ do zbiornika wyniesie 2,08 hm³. Ocenia się, że podczas wezbrania w lipcu 1997 r. zbiornik przyjął ok. 3 hm³ wody pomiędzy 6 a 10 dniem tego miesiąca. Znacząco zredukowało to szczyt fali wezbraniowej w Ustroniu, prawdopodobnie przepływy w Ustroniu podczas kulminacji tej fali były mniejsze dzięki temu przeciętnie o ok. 20%.

Potoki zasilające Wisłę na terenie Ustronia są krótkie. Najdłuższy z nich, potok Dobka ma ok. 6 km długości. Dłuższa jest Bładnica uchodząca do Wisły poniżej Ustronia oraz Młynówka, która nie jest naturalnym ciekim. Zachodnią stronę miasta odwadniają potoki: Suchy, Poniwiec z Gronikiem (czasem spotykana nazwa Górnik) i Potokiem Roztoki, Czantoria, Dopływ spod góry Górka

⁵

Na podstawie: Opracowanie ekofizjograficzne, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ustroń, Biuro Rozwoju Regionu, Katowice, 2003 r.

Młynówka Ustrońska, Bładnica i Bładniczka. Z kolei część wschodnią odwadniają: Dobka z Dopytywem spod góry Orłowa oraz Suchą Dobką, Jaszowiec, Gościeradowiec, Lipowiec oraz Dopytyw z Nowego Świata. Północna i północno-zachodnia część miasta jest odwadniana przez cieki, które wpadają do Wisły poza granicami miasta. Są to: wyżej wymieniony lewostronny jej dopływ Bładnica oraz Lipowiec (inna nazwa Postrzednik). Cieki te tylko w górnej części mają charakter zbliżony do potoków górskich. Ogólnie ich obszary zlewniowe charakteryzują się umiarkowanym średnim nachyleniem terenu (5 - 8 %) oraz niską lesistością (6-12%). Zupełnie inny charakter mają pozostałe dopływy Wisły znajdujące się bardziej na południe. Rozcinają one masywy górskie otaczające Ustron. Ich obszary zlewniowe charakteryzują się dużymi lub bardzo dużymi wartościami średnich spadków terenu oraz znaczną lesistością. Największymi średnimi spadkami cechują się potoki wypływające spod Czantorii (Suchy, Pod Grapą i Poniwiec). Również zlewnie Suchego i Poniwca należą do najbardziej zalesionych. Stosunkowo niski stopień lesistości charakteryzuje zlewnie potoków: Brzegi i Bładniczka. Obszary o niższej lesistości i dużych spadkach charakteryzują się niską retencyjnością i są mocniej narażone na erozję. Poza wymienionymi wyżej ciekami na terenie Ustronia występuje również szereg mniejszych cieków bez nazw, które uzupełniają sieć hydrograficzną.

Naturalny hipsometryczny układ sieci rzecznej został zakłócony poprzez powstanie sztucznych form terenu jak nasypy dróg i kolei, zurbanizowanie terenu miasta oraz przekopanie kanału Młynówki. Młynówka, na co wskazuje nazwa, powstała dla zapewnienia napędu kół młyńskich jako kanał wypływający z koryta Wisły, równoległy do niej. Wody Wisły zasilają Młynówkę w rejonie Obłazca poprzez zlokalizowany tam jaz. Jednak po drodze ciek ten przyjmuje część lewobrzeżnych dopływów Wisły oraz wody ze spływu powierzchniowego. Determinuje to charakter jego przepływów uzależniony nie tyle od dopływów wód Wisły, co od bezpośrednich dopływów wód płynących ze stoków Czantorii i Kopieńca. Stany wód na Młynówce są w dużym stopniu pochodną lokalnych ulew, po których koryto Młynówki się przepętnia, gdyż ma ograniczoną przepustowość, z uwagi na uwarunkowania hydrotechniczne, ograniczone możliwością zrzutu wód do Wisły.

Na terenie miasta występują tylko nieliczne zbiorniki wód powierzchniowych w postaci niewielkich stawów o łącznej powierzchni zaledwie 9 ha. W trakcie przeprowadzania inwentaryzacji terenowej część stawów była pozbawiona wody, np. stawy w rejonie ul. Katowickiej i linii kolejowej, w rejonie zbiegu ul. Katowickiej i ul. Zabytkowej, w rejonie ul. Krzywej.

2.4.8. Wody podziemne

Według Mapy Hydrogeologicznej w skali 1:200000 ark. Cieszyn obszar miasta Ustron wchodzi w skład karpackiego regionu hydrogeologicznego XXIII, podregion zewnętrznokarpacki XXIII 1, w którym główny poziom użytkowy wód podziemnych znajduje się w utworach czwartorzędowych, trzeciorzędowych oraz kredowych.

Według Mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:50000⁶ na obszarze Ustronia występują piętra wodonośne: czwartorzędowe, miocenne, kredowo-paleogene oraz dewońskie. Czwartorzędowe piętro wodonośne stanowią osady piaszczyste lub piaszczysto-żwirowe, zalegające w dnie doliny Wisły i dolnych partiach dolin większych potoków oraz lokalnie grubsze pokrywy rumoszu skalnego.

⁶ Chowaniec J., Witek K., Mapa Hydrogeologiczna w skali 1:50000 wraz z objaśnieniami, ark M-34-74-D Skoczów, PIG, Warszawa, 2000

Kredowo - paleogeńskie piętro wodonośne jest zróżnicowane. Poziom najwyższy stanowią wapienie cieszyńskie, piaskowce godulskie, piaskowce grodzkie lub piaskowce Igockie - do głębokości ok. 100 m. Kolejny poziom tworzą wapienie i łupki cieszyńskie na głębokości 200 - 500 m. Najniższy poziom wodonośny piętra kredowo - paleogeńskiego związany jest z piaskowcami i łupkami płaszczowiny podśląskiej. Występuje na głębokości 500 - 1200 m. Poniżej fliszowego wodonośca kredowo - paleogeńskiego w utworach miocenu autochtonicznego kolektor wód stanowią zlepieńce, piaskowce i piaski, występujące w przedziale głębokości 800 - 1000 m. Rozprzestrzenienie mioceńskiego piętra wodonośnego ogranicza się na terenie Ustronia do północnej części gminy. Warstwy karbońskie, wśród których przeważają utwory ilasto - mułowcowe, są praktycznie bezwodne. Poniżej, na głębokości 1200 - 1700 m, znajduje się dewońskie piętro wodonośne, tworzone przez dolomity i wapienie.

Wody piętra czwartorzędowego występują do głębokości ok. 20 m. Są to wody meteoryczne mineralizacji nie przekraczającej 0,3 g/dm³, a najczęściej mniejszej. Poza doliną Wisły i dolnymi odcinkami dolin większych dopływów tej rzeki występują lokalnie. Poziom wodonośny związany ze żwirami doliny Wisły jest najbardziej zasobny w wodę na terenie Ustronia. Wody pochodzące z utworów czwartorzędowych używane są do celów pitnych i gospodarczych. Korzystają z nich ujęcia wodociągowe w Jaszowcu, ujęcia produkcyjne WNWU Ustronianka (w rejonie ul. Asnyka), ujęcie na terenie zakładów Kuźniczych, studnie gospodarskie oraz ujęcie w Zawodziu.

Wody wypełniające pory i szczeliny skał tworzących górne poziomy piętra kredowo - paleogeńskiego są wodami wodorowęglanowymi o mineralizacji 0,3 - 0,7 g/dm³. W południowej części Ustronia i w rejonie Jelenicy występują wody o typie hydrochemicznym HCO₃-Ca, w Zawodziu - wody typu HCO₃-SO₄-Ca, HCO₃-Na-Ca-Mg lub HCO₃-Ca-Na(Mg), a w rejonie Małej Czantorii - wody typu HCO₃-Na i HCO₃-Ca-Na (Mg). Wody te również są użytkowane przez wytwórnię wód Ustronianka jak również przez indywidualnych odbiorców. Ogólnie dostępne są źródła „Karol” i „Żelaziste”. Zasobność opisywanego poziomu wodonośnego jest stosunkowo duża, ale wydajność ujęć jest zdecydowanie mniejsza niż ujęć wód czwartorzędowych. Dolny poziom wodonośny piętra kredowo - paleogeńskiego wypełniają wody mineralne typu Cl-HCO₃-Na-Br-J. Są one wykorzystywane w lecznictwie uzdrowiskowym. Udokumentowana wydajność pojedynczego odwiertu wynosi 0,48 m³/h, co wystarcza na potrzeby uzdrowiska. Mineralizacja tych wód wynosi 1 - 2 g/dm³.

Na obszarze miasta znajduje się złożo wód leczniczych „Ustroń”. Jest to złożo wód leczniczych chlorkowych jodo- i bromonośnych radoczynnych o mineralizacji ogólnej 9-13% typie wody Cl-Na-Ca+Br+J+Fe+HBO₂ i temperaturze na wypywie 34°C. Wody te występują w węglanowych utworach dewońskich paleozoicznego podłoża Karpat na głębokości około 1600 m. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w dwóch czynnych otworach (eksploatacyjny + awaryjny) wynoszą 6 m³/h. Solanka w ilości 375 m³/miesiąc kierowana jest do miejscowego zakładu przyrodoleczniczego, gdzie stosowana jest do zabiegów terapeutycznych. Dla złoża utworzono obszar i teren górniczy, obejmujące praktycznie cały obszar uzdrowiskowej dzielnicy Ustronia na prawym brzegu Wisły.

Dla czwartorzędowych poziomów wodonośnych wyznaczono na mapie hydrogeologicznej Polski jednostki hydrogeologiczne 1abQIII oraz 5aQ-CrI. Z kolei dla poziomów związanych z utworami fliszowymi wyznaczono jednostki 4aCrI oraz 3aCr-II.

Potencjalna wydajność studni wierconej wynosi w dolinie Wisły do 30 m³/h, a na terenie fliszu do 5 m³/h. Na całej powierzchni jednostki czwartorzędowej stopień zagrożenia wód jest bardzo wysoki, występuje brak izolacji i obecność ognisk zanieczyszczeń. Na terenie fliszu stopień zagrożenia wód

jest określony jako niski, niemniej izolacja jest słaba, brak jest jednak ognisk zanieczyszczeń. Jakość wód jest dobra (Ib), ale może być nietrwała z uwagi na obecność ognisk zanieczyszczeń (w szczególności w dolinie Wisły), wody nie wymagają uzdatnienia.

Tabela 5 Główne parametry jednostki hydrogeologicznej

Symbol jednostki hydrogeologicznej	Pietro wodonośne	Głębokość występowania	Mięszość [m]	Współczynnik filtracji [m/24h]	Przewodność warstwy wodonośnej [m ² /24h]	Moduł zasobów odnawialnych	Moduł zasobów dyspozycyjnych [m ³ /24h/km ²]
1abQIII	Q	5 - 10 m	8	77	616	259	207
3aCr-JI	Cr-J	10-40	15	1	15	259	65
4aCrI	Cr	10-40	15	1	15	259	65
5aQ-CrI	Q-Cr	<5	15	1	15	259	65

Według Mapy wstępnej waloryzacji głównych zbiorników wód podziemnych (Skrzypczak [red], 2003), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych (Dz. U. 2006 nr 126 poz. 878) oraz materiałów PSH na analizowanym terenie wyznaczono dwa główne zbiorniki wód podziemnych: czwartorzędowy GZWP nr 347 Dolina rzeki Górna Wiśła oraz kredowy GZWP nr 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski)⁷. Zbiorniki te nie zostały udokumentowane, nie wyznaczono również dla nich jak dotychczas stref ochronnych.

Według podziału Polski na jednolite części wód podziemnych gmina znajduje się w JCWPd nr 143.

2.4.9. Ujęcia wód

Wykaz ujęć pokazano w tabeli 1 w pkt. 2.2.2.

2.4.10. Struktura przyrodnicza

Pierwotna roślinność gminy, której obecnie pozostały jedynie niewielkie fragmenty reprezentowane przez pojedyncze drzewa bądź też zadrzewienia miejsc niezdatnych pod wykorzystanie rolnicze lub w niektórych mniej przekształconych fragmentach leśnych miała charakter: w północnej części gminy (rejon Lipowca) grądu lipowo-dębowo-grabowego *Tillio-Carpinetum*, który występowałby tu w formie podgórskiej. W rozległej dolinie Wisły w północnej części Ustronia, w Hermanicach i Nierodzimiu występowałby niżowe nadrzeczne łęgi jesionowo-wiązowe w strefie zalewów epizodycznych (*Ficario-Ulmetum typicum*). Na pozostałej części terenu, a więc głównie na terenie Beskidu dominowałaby żyzna buczyna karpacka (*Dentario glandulosae-Fagetum*) w odmianie zachodniokarpackiej, formie reglowej. W dolinach potoków rozwijałaby się podgórskie nadrzeczne olszyny zalewowe z olszą szarą (*Alnetum incanae*) oraz podgórskie przystumykowe łęgi jesionowe (*Carici remotae-Fraxinetum*, *Astrantio-Fraxinetum*).⁸⁶ Spośród opisanych wyżej form obecnie można spotkać jedynie niewielkie ich pozostałości, gdyż naturalna szata roślinna Ustronia została w sposób znaczący przekształcona poprzez prowadzenia gospodarki rolnej i leśnej oraz urbanizację miasta. Najczęściej spotykane są pozostałości lasów łęgowych wzdłuż strumieni oraz pozostałości buczyn w lasach.

⁷ Główny zbiornik wód podziemnych nr 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski) zmienił swoją rangę z głównej na lokalną.

⁸ Na podstawie Matuszkiewicz W. [red], Potencjalna roślinność naturalna Polski - Mapa przeglądowa 1:300000 ark. 11, PAN, Warszawa, 1995;

W strukturze przyrodniczej miasta wyróżnić można trzy odmienne charakterem jednostki: rolniczą w północnej części miasta (Lipowiec, Nierodzim, Hermanice), miejską w centrum Ustronia oraz leśną obejmującą teren Beskidów z masywem Czantorii i Równicy.

Północna część miasta Nierodzim, Hermanice i Lipowiec posiada typowo rolniczy charakter, w krajobrazie dominują więc zdecydowanie pola uprawne. Gospodarka rolna prowadzona jest dość intensywnie, żyzne gleby spowodowały dążność do maksymalnego wykorzystania przestrzeni rolniczej. Jedynie w głęboko wciętych dolinach potoków i strumieni występują kępy zadrzewień śródpolnych, które w istotny sposób warunkują różnorodność biologiczną na otwartych przestrzeniach pól. Są to bardzo cenne zbiorowiska nawiązujące do pierwotnie występujących tu lasów grądowych *Tillio-Carpinetum* z występującymi tu powszechnie grabem, dębem szypułkowym, lipą drobnolistną, klonem polnym i pospolitym. Rosnące tu drzewa osiągają często znaczne rozmiary, świadczące o ich sędziwym wieku. W drzewostanie zaznacza się często również obecność gatunków łągowych jak olsza czarna i szara. Charakterystyczna jest również warstwa krzewów z częstą leszczyną, bzem i trzmieliną. W runie często występują chronione gatunki roślin jak czosnek niedźwiedzi, kopytnik pospolity, barwinek pospolity oraz geofity: zawilce, złocie, ziarnopłony, miodunki itp. Z najciekawszych należy wymienić zadrzewienia rosnące w dolinach potoków i strumieni w rejonie pomiędzy ul. Leśną, Lipowską i Wisłą, zadrzewienie pomiędzy ul. Leśną i ul. Źródlaną, zadrzewienie pomiędzy ul. Szpitalną i ul. Kuźniczą, zadrzewienie pomiędzy ul. Szpitalną i ul. Źródlaną, zadrzewienie w dolinie Gościeradowca, zadrzewienie w Lipowcu przy ul. Górnej (przy żółtym szlaku na Lipowski Groń i Równicę). Nie wymienia się tu wszystkich zadrzewień, ale w zdecydowanej większości nawet nie wymienione tu niewielkie zadrzewienia przypotokowe posiadają duże wartości przyrodnicze i jako takie zasługują na objęcie ochroną w formie użytków ekologicznych. Zadrzewienia stanowią również połączenie z lasami pasma Lipowskiego Gronia i Równicy, co dodatkowo podwyższa ich wartość. Poza opisanymi wyżej zadrzewieniami na terenie Lipowca, a także Hermanic i Nierodzimia dominują uprawy polowe przeplatane zabudowaniami. Wśród zbiorowisk roślinnych rozwijających się na uprawach polowych przeważają zbiorowiska sztuczne - agrocenozy, chwasty upraw, zbiorowiska synantropijne i ruderalne. Zadrzewienia rosnące nad brzegiem Wisły niestety nie mają charakteru naturalnych lasów łągowych - są to lasy o charakterze gospodarczym nie dające się bliżej zakwalifikować z dominacją dębu, klonu, gatunków iglastych. Na terenie Hermanic i Nierodzimia brak jest ciekawszych elementów przyrodniczych. W rejonie ul. Katowickiej i ul. Zabytkowej znajduje się fragment leśny o powierzchni ok. 5 ha. W jego północnej części znajduje się nieużytkowany obecnie niewielki staw. W lesie tym zaznacza się charakter łągowy, występują tu niewielkie podmokłości (być może pozostałość dawnych niewielkich stawów), które porastają pojedyncze olchy i wierzby, a w runie rośnie min. charakterystyczny dla lasów łągowych kosaciec żółty. Całość lasu jest jednak w sposób znaczący przekształcona na skutek prowadzenia gospodarki leśnej - w drzewostanie występują gatunki niezgodne z siedliskiem, jak sosna, modrzew, dąb itp. Tak więc największą wartością przyrodniczą całego obszaru są grądowo - łągowe zadrzewienia przypotokowe w Lipowcu i Ustroniu.

Centrum miasta Ustroniu objęte zostało znaczną urbanizacją, stąd brak jest tu naturalnych siedlisk przyrodniczych. Zdecydowanie większą ilością terenów zielonych charakteryzuje się bezpośrednio teren uzdrowiska położony na stoku Równicy. Znajduje się tu Park Zdrojowy, ale występują tu również mające charakter grądowo-łągowy zadrzewienia porastające głęboko wcięte doliny cieków (np. Gościeradowca). W wyższej części uzdrowiska zadrzewienia w miarę płynnie łączą się z terenami leśnymi Równicy. Na zachodnim brzegu Wisły zieleń tworzą parki miejskie: Park Lazarów, Park Kuracyjny, Park im T. Kościuszki oraz Bulwary nad Wisłą. Należy dodać, że tereny zielone położone

w centrum miasta stanowią ważne miejsca odpoczynku dla turystów i odwiedzających, a jednocześnie prezentują duże walory przyrodniczo-krajobrazowe wpływając pozytywnie na atrakcyjność miasta. Należy wspomnieć również o terenie położonym w rejonie ulic Cieszyńskiej i Stawowej czyli tzw. Łąkach Moneta. Teren ten był proponowany do ochrony w literaturze przedmiotu, co znalazło również odzwierciedlenie w obowiązującym suikzp miasta Ustroń. Do ochrony wskazywane tu były wilgotne łąki z fragmentami *Cirsietum rivularis* czyli tzw. łąki ostrożeńiowej. Niestety prawdopodobnie na skutek zaprzestania gospodarowania na łąkach i zmiany stosunków wodnych łąki utraciły swoje walory i przekształciły się w nie dające się bliżej zaklasyfikować zbiorowiska łąkowe bez cennych gatunków. W ostatnim roku na części łąk prowadzone są prace polegające na nawożeniu ziemi, wytyczono również szutrową drogę, co właściwie ostatecznie kończy proces ich degradacji.

Centrum miasta otaczają masywy Równicy i Czantorii porośnięte lasami, które stanowią bardzo ważny element struktury przyrodniczej miasta. Blisko 50 % powierzchni miasta zajmują lasy, co jest wynikiem o bliską 20 % większym niż średnia dla województwa. Lasy pozostają w zdecydowanej większości w zarządzie Lasów Państwowych i mają zróżnicowany charakter, choć przeważa użytkowanie gospodarcze. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest świerk, który zdecydowanie przeważa na całym obszarze. Świerk jest gatunkiem niezgodnym z siedliskiem regla dolnego, stąd też problemy, które ostatnio dotknęły Beskidzkie lasy, co zaowocowało koniecznością wycinki znacznych terenów. Na obszarze Ustronia szczególnie widoczne wylesienia są w paśmie Lipowski Groń - Równica i w rejonie doliny Dobki. Pomimo długotrwałego prowadzenia gospodarki leśnej miejscami wśród lasów zaznaczają się znaczne powierzchnie porośnięte bukiem, które nawiązują do pierwotnie tu występującej buczyny karpackiej. Stosunkowo duży udział buczyny zaznacza się na stokach Czantorii. Najcenniejszy fragment buczyny jest chroniony w ramach rezerwatu Czantoria. Buczyny były proponowane do ochrony również na stokach Lipowskiego Gronia, gdzie proponowano utworzenie rezerwatu Lipowski Groń. Niestety i tutaj w ramach prowadzenia gospodarki leśnej znaczna część drzewostanów została wycięta, pozostały jedynie niewielkie fragmenty buczyn. Należy dodać, że ze względu na rozległość powierzchni leśnych w Ustroniu nie sposób jest opisać wszystkie ciekawsze elementy, których tu nie brakuje. Pośród lasów typowo gospodarczych można bowiem odnaleźć fragmenty łąkowe porastające dna i zbocza dolin potoków, czy nie wskazywane na mapach urządzeniowych lasu powierzchnie buczyn, czy nawet jaworzyn. Przy opisie lasów warto zaznaczyć jednak jeszcze dwa interesujące tereny. Pierwszy z nich to teren dawno już nieużytkowanego kamieniołomu w Jelenicy (pomiędzy ul. A. Brody i ul. Pasieczną). Dno kamieniołomu porasta las o charakterze łąkowym, dość jednak zubożony, natomiast zbocze północne porasta las lipowy o bardzo interesującej fizjonomii. W runie występuje min. chroniony barwinek pospolity (bardzo licznie), a w kamieniołomie można spotkać inny chroniony gatunek orlika pospolitego. Drugim interesującym terenem jest teren dawnego kamieniołomu na północno-zachodnim zboczu Skalicy. Obok interesujących form skalnych pozostałych po eksploatacji kamieniołomu jego otoczenie porasta dorodna buczyna. Oba te tereny warto poddać ochronie w ramach użytków ekologicznych, a formacje skalne w ramach stanowisk dokumentacyjnych.

Wśród powierzchni leśnych masywów Równicy i Czantorii stosunkowo niewielki jest udział pastwisk i łąk górskich. Warty wskazania są więc polany znajdujące się w masywie Czantorii i Małej Czantorii. Polana znajdująca się bliżej Czantorii wykorzystywana jest w okresie zimowym jako stok narciarski, nie mniej w lecie przedstawia ona duże walory krajobrazowe z widokiem na szczyt Czantorii. Pod względem przyrodniczym o wiele ciekawsza jest jednak znajdująca się na południowym zboczu Małej Czantorii polana Bąkula. Miejsce to było wskazywane do ochrony w literaturze przedmiotu.

Występują tu zbiorowiska ziołorośli wysokogórskich z zespołu *Poo-Veratretum lobeliani* - zespół wiechliny i ciemniżycy zielonej. W stosunku do opisów z lat 90 XX w. daje się jednak zauważyć ubożenie tego siedliska, niebagatelne znaczenie ma tu brak prowadzenia wypasu i koszenia łąk. W południowo-wschodniej części miasta (rejon Dobki) również zaznacza się duży udział polan wśród wyżej położonych partii Orłowej, Jastrzębia i Trzech Kopców. Polany te znacznie wzbogacają bioróżnorodność tej części Beskidów i jako takie powinny być chronione przed zabudową.

Miasto Ustron, ze względu na swoje górskie położenie posiada duży potencjał przyrodniczy. Zaowocowało to ustanowieniem parku krajobrazowego Beskidu Śląskiego, obszaru Natura 2000 oraz rezerwatu przyrody Czantoria. Dodatkowo kilka terenów było proponowanych do objęcia ochroną. W poniższych rozdziałach opisano istniejące oraz proponowane formy ochrony przyrody.

2.4.11. Formy ochrony przyrody

Rezerwat Czantoria

W granicach administracyjnych Ustronia znajduje się rezerwat leśny „Czantoria”, o powierzchni 97,71 ha. Rezerwat powołany został zarządzeniem Nr 75, poz. 676 z dnia 12 listopada 1996 r. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, w celu ochrony dolnoregłowych zbiorowisk leśnych (lasy bukowe, jaworowe, jesionowe i klonowe) o charakterze naturalnym. Obejmuje oddziały leśne 52a, b, c, d; 55a, b, c, d, f, Aa, Ab, Ac, oraz Ad Nadleśnictwa Ustron - Leśnictwa Czantoria. Dominujące w rezerwacie zespoły roślinne to kwaśna buczyna górska *Luzulo nemorosae-Fagetum*, porastająca górne partie stoków, żyzna buczyna karpacka *Dentario glandulosae-Fagetum*, zajmująca niższe fragmenty zboczy oraz jaworzyna karpacka *Sorbo-Aceretum carpaticum*, występująca na zboczach jaru Suchego Potoku. W runie leśnym występują rośliny podlegające ochronie całkowitej lub częściowej: widłak wroniec, widłak jałowcowaty, podkolan zielonawy, kopytnik pospolity, marzanka wonna, goryczka trojeściowa. Największą atrakcją rezerwatu są wiekowe okazy buków, jesionów i jaworów, osiągające nieraz pomnikowe wymiary. Przez rezerwat prowadzi szlak turystyczny z Poniwca na szczyt Czantorii Wielkiej (niebieski), a obrzeżem szlak czerwony z Ustronia Polany na turystyczne przejście graniczne i dalej na Stożek.

Park krajobrazowy Beskidu Śląskiego

Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego położony jest na obszarze 14 gmin: Bielsko-Biała, Brenna, Buczkowice, Goleszów, Istebna, Jaworze, Lipowa, Milówka, Radziechowy-Wieprz, Szczyrk, Ustron, Węgierska Górka, Wilkowice, Wiśła. Jego całkowita powierzchnia wynosi 38 620 ha. Powołany został na mocy Rozporządzenia Wojewody Bielskiego nr 10/98 z dnia 16 czerwca 1998r. w celu ochrony obszaru o wysokich wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Park Krajobrazowy obejmuje w granicach Ustronia tereny masywu Czantorii oraz masywu Równica - Lipowski Groń, natomiast otulina parku obejmuje pozostałą część terenu miasta. Ma to niebagatelne znaczenia, ponieważ zarówno dla terenu parku i jak i jego otuliny w przywołanym wyżej rozporządzeniu ustalono te same zasady, w związku z czym na dzień dzisiejszy, gdy brak jest planu ochrony parku rozróżnianie na teren parku i otuliny nie ma większego znaczenia. Należy również zaznaczyć, że przywołane wyżej rozporządzenie właściwie nie ustala jakichś szczególnych zasad obowiązujących na terenie parku i jego otuliny i ma się nijak do zakazów, które wprowadza się na podstawie art. 17 ustawy o ochronie przyrody. Brak jest również szczegółowego oznaczenia granic parku (jedynie pobieżny opis) co może budzić poważne problemy interpretacyjne. Szczegółowy przebieg granic Parku i Otuliny, cele ochrony oraz sposoby zagospodarowania i wykorzystania Parku określi plan jego ochrony. W chwili obecnej Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego nie posiada jeszcze zatwierdzonego planu ochrony, a powinien go posiadać zgodnie z obowiązującym porządkiem

prawnym co najmniej od 2003 r.

Obszar Natura 2000 Beskid Śląski

Część terenu miasta Ustroń zajmuje specjalny obszar ochrony siedlisk Beskid Śląski o kodzie PLH 240005. Obszar ten został już zatwierdzony przez Komisję Europejską decyzją z dnia 25.01.2008, w związku czym można wobec niego stosować pełną procedurę wynikającą z art. 5 Dyrektywy Siedliskowej. Podobnie jak w przypadku parku krajobrazowego ochroną zostały objęte pasma Czantorii i Równicy. Również i podobnie jak w przypadku parku krajobrazowego do tej pory nie został wykonany plan zadań ochronnych tego obszaru Natura 2000, nie wykonano również rzetelnej inwentaryzacji siedlisk, stąd też tak naprawdę nie wiadomo gdzie znajdują się siedliska i gatunki będące przedmiotem ochrony.

Obszar Natura 2000 położony jest w masywie Beskidu Śląskiego, z niewielkimi fragmentami w obrębie Pogórza Śląskiego i w Kotlinie Żywieckiej. Trzon obszaru tworzą dwa pasma górskie: Stożka i Czantorii oraz Baraniej Góry, zbudowane głównie z piaskowca godulskiego. Występuje tu szereg malowniczych form skalnych, takich jak: progi i wodospady w dolinach potoków, liczne formy skałkowe oraz różnorodne formy osuwiskowe powierzchniowe i podziemne. Najbardziej znaną i najgłębszą jaskinią Beskidu Śląskiego jest jaskinia Malinowska (Ondraszka) o dł. 230,5 m i głębokości 22,7 m. Z północno-zachodnich stoków Baraniej Góry, na wysokości 1100 m, wypływają źródła Czarnej Wisetki. Lasy, to głównie sztuczne monokultury świerkowe. Naturalny las jodłowo-bukowo-świerkowy w wieku ok. 200 lat zachował się tylko na północno-zachodnich stokach Baraniej Góry. Tereny położone na Pogórzu Śląskim i w Kotlinie Żywieckiej są miejscem występowania bardzo rzadkich w regionie muraw kserotermicznych.

Obszar niemal w całości położony na terenie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego (38 620 ha; 1998) z 8 rezerwatami przyrody: Barania Góra (383,04 ha; 1953), Czantoria (97,71 ha; 1996), Kuźnie (7,22 ha; 1995), Stok Szyndzielni (57,92 ha; 1953), Wiśła (17,61 ha; 1953), Zadni Gaj (5,77 ha; 1959), Dolina Łańskiego Potoku (46,89 ha; 1998), Jaworzyna (40,03 ha; 2003) oraz 2 zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi: Cygański Las (925,53 ha), Park Ekologiczny Dolina Wapienicy (1519,02 ha; 2001).

Na obszarze Natura 2000 Beskid Śląski występują następujące siedliska wymienione w załączniku I do Dyrektywy Siedliskowej: 9110 kwaśne buczyny (*Luzulo-Fagenion*) 9130 Żyzne buczyny (*Dentario glandulosae-Fagenion*, *Galio odorati-Fagenion*), 9410 Górskie bory świerkowe (*Piceion abietis* część - zbiorowiska górskie), 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), 9180 Jaworzyny i lasy klonowo-lipowe na stokach i zboczach (*Tilio plathyphyllis-Acerion pseudoplatani*), 6230 Górskie i niżowe murawy błóżniczkowe (*Nardion* - płaty bogate florystycznie), 9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*), 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, olsy źródłiskowe), 91D0 Bory i lasy bagienne (*Vaccinio uliginosi-Betuletum pubescentis*, *Vaccinio uliginosi-Pinetum*, *Pino mugo-Sphagnetum*, *Sphagno girgensohnii-Piceetum* i brzozowo-sosnowe bagienne lasy borealne), 9140 Górskie jaworzyny ziołoroślowe (*Aceri-Fagetum*), 3220 Pionierska roślinność na kamieńcach górskich potoków, 6210 Murawy kserotermiczne (*Festuco-Brometea* i ciepłolubne murawy z *Asplenion septentrionalis-Festucion pallentis*) - priorytetowe są tylko murawy z istotnymi stanowiskami storczyków, 6430 Ziołorośla górskie (*Adenostylin alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*), 7230 Górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk, 8220 Ściany skalne i urwiska krzemianowe ze zbiorowiskami z *Androsacion vandellii*, 8310 Jaskinie nieudostępnione do zwiedzania.

Spośród zwierząt i roślin wymienionych w załączniku II występują:

- Ssaki: niedźwiedź brunatny *Ursus arctos*, nocek duży *Myotis myotis*, podkowiec mały *Rhinolophus hipposideros*, ryś *Lynx lynx*, wilk *Canis lupus*, wydra *Lutra lutra*
- Ptaki: Zimorodek *Alcedo atthis*, Jarząbek *Bonasa bonasia*, Puchacz *Bubo bubo*, Bocian Czarny *Ciconia nigra*, Dzieciot białostrzyty *Dendrocopos leucotos*, Dzieciot średni *Dendrocopos medius*, Dzieciot czarny *Dryocopus martius*, Muchotówka Białoszyja *Ficedula albicollis*, Muchotówka mała *Ficedula parva*, Sóweczka *Glaucidium passerinum*, Gąsiorek *Lanius collurio*, Dzieciot trójpalczasty *Picoides tridactylus*, Dzieciot zielonosiwy *Picus canus* Sowa uralaska *Strix uralensis*, Cietrzew *Tetrao tetrix tetrix*, Głuszc *Tetrao urogallus*.
- Płazy: kumak górski *Bombina variegata*, kumak nizinny *Bombina bombina*, traszka grzebieniasta *Triturus cristatus*, traszka karpacka *Triturus montandoni*
- Ryby: brzanka *Barbus peloponnesius*, głowacz białopłetwy *Cottus gobio*, minóg strumieniowy *Lampetra planeri*
- Bezkręgowce: biegacz urozmaicony *Carabus variolosus*, czerwoczyk nieparek *Lycaena dispar*, kozioróg dębosz *Cerambyx cerdo*, pachnica dębowa *Osmoderma eremita*
- Rośliny: Obuwik pospolity *Cypripedium calceolus*

Pomniki przyrody

Na terenie miasta Ustroń ustanowiono osiem pomników przyrody. Ich charakterystykę przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 6 Pomniki przyrody miasta Ustroń

I.p.	Nazwa	Data utworzenia	Podstawa prawna	Położenie
1	Dąb szypułkowy	1954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1954 r. RL.13b/1 6/54	ul. Józefa Kreta 24
2	Dąb szypułkowy „Dąb Sobieskiego”	1954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1954 r. RL.13b/1 7/54	ul. Daszyńskiego 54
3	Lipa drobnolistna	1954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1954 r. RL.13b/18/54	ul. Skoczowska 94 na terenie prywatnym
4	Lipa drobnolistna	1954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1954 r. RL.13b/18/58	ul. Skoczowska 94 za placem manewrowym
5	Dąb szypułkowy	1958-10-23	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 23.10.1958 r. RL.13b/18/58	ul. Lipowska 1 6
6	Lipa drobnolistna	1962-11-10	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 10.11.1962 r. RL-OP-b/44/62	ul. Drozdów 96a
7	Dąb szypułkowy	1980-12-03	Decyzja Wojewody Bielskiego z dnia 3.12.1980 r. RLS-op-7141 p/7/80	ul. Obrzeźna, za cmentarzem
8	Jesion wyniośle	1997-09-03	Rozporządzenie Wojewody Bielskiego nr 7/97 z dnia 03.09.1997 r.	ul. Daszyńskiego 51

Proponowane formy ochrony przyrody

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń z 2008 r. wskazywano na wartości przyrodnicze trzech terenów i na możliwość objęcia ich ochroną w formie użytku ekologicznego (Łąki Moneta i Polana Bąkula) i rezerwatu (Lipowski Groń). W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej stwierdzono, że teren tzw. Łąk Moneta utracił swoje wartości przyrodnicze na skutek zaprzestania gospodarowania rolniczego, zmiany stosunków wodnych i w ostatnim czasie prac budowlanych (lokowanie mas ziemnych). Podobnie w przypadku proponowanego rezerwatu Lipowski Groń stwierdzono, że teren ten został w sposób znaczny przekształcony na skutek prowadzenia gospodarki leśnej (duże wylesienia). Jedynym terenem, który jak do tej pory zachował swoje wartości pozostaje polana Bąkula na stoku Małej Czantorii, należy jednak zwrócić uwagę, że bez wprowadzenia ochrony czynnej w postaci wypasu i koszenia łąki te również mogą stracić swój walor. Dla potrzeb niniejszego opracowania dokonano przeglądu literatury związanej z problematyką ochrony środowiska przyrodniczego⁹, przeprowadzono również wstępną inwentaryzację terenową w okresie maj - czerwiec 2012 r. W literaturze przedmiotu stwierdzono oprócz wcześniej wspomnianych dwie nowe propozycje terenów do ochrony: polana Usyp na zboczu Czantorii oraz polana Sucha Dobka.

W opracowaniu ekofizjograficznym¹⁰ zachowuje się propozycje terenów do ochrony z lat poprzednich jedynie w przypadku polany Bąkula, dodatkowo jednak wprowadza się nowe, stwierdzone na podstawie wizji terenowej przeprowadzonej w maju - czerwcu 2012 r. (trzy stanowiska dokumentacyjne, zadrzewienia przypotokowe w Lipowcu oraz na podstawie¹¹ literatury propozycje ochrony polany Sucha Dobka). Wskazywano także na wartości przyrodnicze polany Usyp, znajduje się ona jednak poza terenem miasta Ustroń. Tak więc reasumując na terenie gminy do obiektów cennych przyrodniczo, które można by z powodzeniem objąć ochroną zalicza się:

- 1) Ciąg zadrzewień przypotokowych ze zbiorowiskami grądowymi i łągowymi w Lipowcu i w Ustroniu. W skład tej propozycji wchodzi kilka zadrzewień, nie są one tu wymieniane osobno. Propozycja ochrony - użytki ekologiczne;
- 2) Kamieniołom Jelenica z lasem łągowym i interesującym lasem lipowym o charakterze grądowym, propozycja ochrony użytk ekologiczny, ściany skalne można uznać dodatkowo jako stanowisko dokumentacyjne;
- 3) Kamieniołom Czantoria - do ochrony kwalifikują się wyrobiska dawnego kamieniołomu jako stanowisko dokumentacyjne, brak jest tu jednak cennych wartości przyrody ożywionej;
- 4) Kamieniołom Skalica - do ochrony kwalifikują się wyrobiska dawnego kamieniołomu oraz otaczający je las bukowy. Propozycja ochrony użytk ekologiczny, dodatkowo ściany skalne jako stanowisko dokumentacyjne
- 5) Polana Bąkula - Występują tu zbiorowiska ziołorośli wysokogórskich z zespołu *Poo-Veratretum lobeliani* - zespół wiechliny i ciemieżycy zielonej, polana prezentuje dodatkowo wysokie walory krajobrazowe
- 6) Polana Sucha Dobka - jest to polana o powierzchni ok. 4 ha, usytuowana w dolnej partii stoku,

⁹ Cabata, Wika i in. Waloryzacja szaty roślinnej i krajobrazu województwa bielskiego - część południowa, UŚ, Katowice, 1994 r.

Witkowski (red) Inwentaryzacja kręgowców i wybranych grup bezkręgowców województwa bielskiego z propozycjami ochrony najcenniejszych stanowisk fauny województwa, IOP PAN, Kraków, 1994

Wilczek Z, Fitosocjologiczne uwarunkowania ochrony przyrody Beskidu Śląskiego, 2006

Wilczek Z, Barć A. Ochrona szaty roślinnej i krajobrazu polskiej części pasma Stożka i Czantorii w Beskidzie Śląskim, 2007

¹⁰ Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Ustroń, Geologic, Rybnik, 2012 r.

¹¹ Wilczek Z, Fitosocjologiczne uwarunkowania ochrony przyrody Beskidu Śląskiego, 2006

w przedziale wysokości 525 - 550 m n.p.m., w przysiółku Ślepa Dobka. Przeptywa przez nią potok, w którego sąsiedztwie wykształciły się fitocenozy z zespołem *Valeriano-Caricetum flavae* czyli żyznej łąki górskiej z dominacją bobrka trójlistkowego *Menyanthes trifoliata*. Występuje tu również płat łąk mieczykowych *Gladiolo-Agrostietum capillaris* czyli tzw. zespół mieczyka i mietlicy pospolitej (łąki mietlicowe) z udziałem zimowita jesiennego *Colchicum autumnale*

Wyżej wskazane tereny wypełniają ustawową definicję użytku ekologicznego i stanowiska dokumentacyjnego¹²:

„Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i s'ródles'ne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.”

„Stanowiskami dokumentacyjnymi są niewyodrębniające się na powierzchni lub możliwe do wyodrębnienia, ważne pod względem naukowym i dydaktycznym, miejsca występowania formacji geologicznych, nagromadzeń skamieniałości lub tworów mineralnych, jaskinie lub schroniska podskalne wraz z namuliskami oraz fragmenty eksploatowanych lub nieczynnych wyrobisk powierzchniowych i podziemnych.”

Wyżej wymienione tereny posiadają dużą wartość przyrodniczą, występujące na nich typy siedlisk były wskazywane do obejmowania ochroną w aktach prawnych¹³. Zdecydowana większość terenów przedstawionych powyżej to również grunty pozostające we władaniu prywatnym. Ewentualne ustanowienie form ochrony przyrody mogłoby wiązać się z odszkodowaniami o których mowa w art. 130 - 134 prawa ochrony środowiska, w związku z czym ich ustanowienie wydaje się mało prawdopodobne. Nie mniej jednak wskazane tereny stanowią najcenniejsze siedliska przyrodnicze gminy i powinny być chronione, co najmniej poprzez ograniczenie zmian przeznaczenia w planach miejscowych.

Poza wymienionymi wyżej terenami gmina posiada duże urozmaicenie, co pozytywnie wpływa na jej bioróżnorodność. Występują tu mozaiki siedlisk leśnych, wodnych i łąkowych oraz rolnych. Siedliska te same w sobie nie posiadają dużych walorów przyrodniczych, ale pozostając niezabudowane umożliwiają rozwój bioróżnorodności. W związku z brakiem dokładnych, potwierdzonych badaniami naukowymi, opracowań dotyczących flory i fauny gminy Ustroń zwraca się uwagę na konieczność przeprowadzenia inwentaryzacji przyrodniczej przynajmniej dla siedlisk roślinnych. Rozpoznanie przyrodnicze przeprowadzone dla potrzeb niniejszego opracowania ma więc charakter wstępny, na podstawie analizy fizjonomii siedlisk oraz ich porównania z podobnymi, rozpoznanymi już siedliskami gmin sąsiednich. Dalsze rozpoznanie wartości przyrodniczych gminy wymaga przeprowadzenia działań wykraczających poza ramy planowania przestrzennego, takich jak wykonanie waloryzacji przyrodniczej. Należy jednak zwrócić uwagę, że dla części gminy położonych w obszarze Natura 2000 i parku krajobrazowym inwentaryzacja siedlisk winna być wykonana obligatoryjnie przez instytucje nimi zarządzające, kiedy jednak to nastąpi niestety nie wiadomo.

¹² art. 41 i 42 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. 2004 nr 92 poz. 880 ze zm.)

¹³ Siedliska wymienione w Dyrektywie Siedliskowej oraz w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (dz. U. z 2001 r. nr 92 poz. 1029).

2.4.12. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Do czasu realizacji zmiany Studium audyt krajobrazowy dla województwa śląskiego nie został przyjęty, w związku z powyższym na terenie miasta Ustroń nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych, brak również rekomendacji i wniosków z audytu krajobrazowego.

2.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

2.5.1. Zarys historii rozwoju miasta

Ustroń jest jedną z najstarszych osad Śląska Cieszyńskiego, a pierwsze wzmianki o nim pochodzą z roku 1305. Początkowo była to wieś książęca należąca do Piastów Śląskich, a od roku 1653 do dynastii Habsburgów. Pod koniec XVII wieku przez Ustronь przemaszerały wojska króla Jana Sobieskiego, zmierzające pod Wiedeń. Na pamiątkę tego wydarzenia zasadzono wtedy w osadzie dąb. Drzewo to rośnie do dziś i można je znaleźć w pobliżu skrzyżowania ulic Daszyńskiego oraz Spółdzielczej. Do lat 70 - tych XVIII wieku Ustroń był osadą pastersko - rolniczą.

Z roku 1754 pochodzi pierwsza wzmianka o pobycie kuracjuszy w Ustroniu. Na zlecenie księcia cieszyńskiego Albrechta (syna króla polskiego Augusta III, ożenionego z córką cesarzowej Marii Teresy), w 1770 r. zorganizowano badania geologiczne na terenie Śląska Cieszyńskiego. W ich wyniku wykryto m.in. w rejonie Ustronia pokłady rud żelaza. W 1772 roku uruchomiono w Ustroniu hutę, kuźnię, odlewnię oraz walcownię. Wtedy to osada stała się dużym ośrodkiem hutnictwa żelaza i przemysłu maszynowego. Jednak w XIX wieku w Trzyńcu (dzisiejsze Czechy), rozpoczęto budowę nowej huty, a ustronjskie zakłady zaczęto likwidować. Do dziś zachowała się jedynie Kuźnia Ustroń, która nadal funkcjonuje.

Rozwój hutnictwa w Ustroniu ściśle wiąże się z jego dzisiejszym charakterem uzdrowiskowym. Kiedy hutnicy zauważyli, że kąpiele w wodzie ogrzanej płynnym żużlem wielkopieczowym łagodzą dolegliwości reumatyczne, na polecenie arcyksięcia Alberta w 1804 roku wybudowano specjalną łaźnię. Skuteczność gorących wód została bowiem potwierdzona badaniami lekarskimi. W XIX wieku odkryto w okolicach Ustronia pokłady borowiny i źródło wód żelazistych. W związku z tym, w roku 1901, powstał Zakład Kąpieli Borowinowych, w którym zaczęto przeprowadzać zabiegi lecznicze.

W latach 20 - tych i 30 - tych XX wieku Ustroń bardzo się zmienił. Uregulowano brzegi Wisły, dokonano elektryfikacji wsi, powstały korty tenisowe, oddano do użytku basen kąpielowy. Zadbano też o parki i ścieżki spacerowe.

28 grudnia 1956 roku osadzie Ustroń przyznano prawa miejskie. W roku 1967 miasto otrzymało status uzdrowiska. Wkrótce powstał ośrodek wypoczynkowy w dolinie Jaszowca, ośrodek leczniczo - rehabilitacyjny na Zawodziu, wybudowano liczne sanatoria i domy uzdrowiskowe.

Na lata dziewięćdziesiąte przypada prywatyzacja wielu domów wczasowych i dalszy rozwój turystycznej i wypoczynkowej funkcji Ustronia. Zmieniło się też nieco oblicze centrum miasta. Powstało wiele kawiarni i pubów, postawiono nowe budynki mieszkalno-usługowe, a stare wyremontowano. Teraz Ustroń nabrał bardziej miejskiego charakteru, którego do tej pory mu brakowało. Powstały

różnego rodzaju atrakcje turystyczne (np. zjeżdżalnia na Czantorii), które miały uatrakcyjnić pobyt rzeszy turystów odwiedzających miasto i Beskid Śląski. Tak odmieniony Ustroń wszedł w XXI wiek.

2.5.2. Rozwój przestrzenny miasta

Pierwsi osadnicy zakładali swe osiedla w Ustroniu Dolnym (okolice dzisiejszej stacji kolejowej Ustroń). W 1444 r. powstał w Ustroniu kościół. W drugiej połowie XVI wieku, zaczął powstawać Ustroń Górny (okolice dzisiejszego centrum), a w 1607 r. odnotowano pierwszych osadników na Polanie, czyli dzisiejszym Ustroniu-Polanie. Jak widać rozwój osady odbywał się sukcesywnie w górę Wisły. W owym czasie cała okolica miała charakter typowo rolniczy. W XVII wieku zaludniają się również stoki Beskidów. W dokumentach z 1692 r. mówi się, że Ustroń ma 4460 ha powierzchni i 68 zabudowań. Odkrycie w Ustroniu pokładów rud żelaza, a następnie budowa kuźni dały początek wielkiemu ośrodkowi hutniczemu, jakim był Ustroń w XIX wieku. Jeszcze pod koniec XVIII wieku wzbogacił się Ustroń o 2 kościoły. W 1785 r. powstał kościół ewangelicki, który służył do 1838 r., a działała przy nim szkoła ewangelicka. Katolicy natomiast poświęcili swój kościół pw. św. Klemensa w 1788 r.

Spis z 1800 r. wykazał, że Ustroń posiadał 204 budynki i liczył niecałe 1700 mieszkańców, z których większość trudniła się jeszcze pracą na roli. Cały czas rozwijało się hutnictwo i sukcesywnie otwierano coraz to nowe zakłady. Największy rozwój hutnictwa przypadł w Ustroniu na lata 1840-70. Produkowano mosty, pompy, urządzenia dla przemysłu naftowego i górniczego. Budowano tu parowe walce drogowe i pierwsze w Europie pługi parowe. Zwiększyła się liczba mieszkańców, która wynosiła w 1840 r. 2200 mieszkańców, zajmujących 218 domów.

Równocześnie z rozwojem hutnictwa rozwijało się lecznictwo. Dobre warunki klimatyczne, bliskość sztaśasów dostarczających żętycy używanej jako środek leczniczy, przyciągało coraz więcej kuracjuszy. Jeszcze więcej gości pojawiło się w drugiej połowie XIX wieku, gdy odkryto źródła wody żelazistej i pokłady borowinowe. W 1869 r. zbudowano za łazienkami halę spacerową i pijalnię żętycy oraz otwarto Park Zdrojowy, który przetrwał do naszych czasów.

Ostatnie trzy dekady XIX wieku to upadek ustrońskiego hutnictwa. Wygaszenie wielkiego pieca położyło kres kąpielom żuźlowym, ale zastępiły je np. kąpiele borowinowe, siarczanowe czy jodobromowe. Według spisu ludności z 1900 r. Ustroń liczył 4658 mieszkańców: 91,5 % Polaków, 7,8 % Niemców i 0,7 % Czechów.

W okresie międzywojennym liczba gości zwiększyła się z roku na rok. W 1928 r. przedłużono linię kolejową do Polany, a rok później było gotowe połączenie kolejowe z Wisłą. Funkcję centrum wsi zaczął powoli przejmować teren wokół nowej stacji Zdrój w dawnym Dolnym Ustroniu. Tam też wybudowano nowy budynek Urzędu Gminy. W 1935 r. oddano do użytku basen kąpielowy, a co najważniejsze -otwarto drogę asfaltową Katowice-Ustroń.

Po wojnie zakład kąpielowy przejęty Uzdrowiska Państwowe, a większość pensjonatów stała się własnością FWP. W 1956 r. Ustroń uzyskał prawa miejskie. Miasto objęło teren dawnej gminy Ustroń (włącznie z Polaną, Hermanicami, Dobką, Gojami i Poniwcem) i w 1961 r. posiadało już 7500 tys. mieszkańców. Burzliwy rozwój Ustronia, jako miasta nie tylko uzdrowskiego, ale i wypoczynkowego, datuje się na lata 1961-1980. Wtedy to powstaje w dolinie Jaszowca wielki kompleks wypoczynkowy liczący 16 domów wczasowych z 2500 miejsc i rozpoczyna się budowa charakterystycznych dla Ustronia piramid.

W latach 70-tych włączono do miasta wsie Nierodzim i Lipowiec. W roku 1975 miasto liczyło 13500 mieszkańców i 2500 budynków. Do użytku oddano Śląski Szpital Reumatologiczny. W 1976 r.

ukończono natomiast budowę amfiteatru. Przebudowano też drogę do Katowic na trasę czteropasmową, co miało ułatwić dojazd do miasta spragnionym wypoczynku mieszkańcom aglomeracji górnośląskiej. W okolicach ulicy Cieszyńskiej zbudowano też osiedla mieszkaniowe, z których jedno otrzymało nieco kontrowersyjną nazwę Manhattanu, gdyż właśnie tak kojarzył się nieprzywykłym do tego rodzaju zabudowy mieszkańcom Ustronia widok wysokich bloków.

W latach dziewięćdziesiątych nastąpił gwałtowny rozwój budownictwa jednorodzinnego, bowiem wielu mieszkańców zarówno Górnego, jak i Cieszyńskiego Śląska postanowiło zamieszkać lub zbudować swe wypoczynkowe domy w tych okolicach. Dla zmniejszenia ruchu samochodowego w centrum przedłużono drogę czteropasmową z Goido Polany, dzięki czemu powstała długo oczekiwana obwodnica miasta i olbrzymi ruch na trasie z Katowic do Wisły przestał być aż tak bardzo uciążliwy dla mieszkańców Ustronia i przejeżdżających tędy turystów.

Najczytelniejszy układ historyczny zachował się w Lipowcu zwartej zabudowy ulicowej po obu stronach ul. Lipowskiej. Mniej czytelny w odniesieniu do historycznego rozplanowania jest układ zabudowy w Nierodzimiu z uwagi na znaczny przyrost budynków jednorodzinnych oraz obiektów i zespołów usługowych i produkcyjnych. Również układ planistyczny Hermanic, głównie w odniesieniu do układu komunikacyjnego, którego główny ciąg stanowi ulica Skoczowska, zachowuje ciągłość historyczną w tym zakresie.

W gminie znajduje się szereg rejonów odbioru dalekich krajobrazów. Do ważniejszych miejsc widokowych w Ustroniu należą:

ozn.	miejsce	kierunek
W1	Równica	południowo-zachodni
W2	Czantoria Mała	północno-wschodni
W3	Czantoria Wielka	na Równicę
W4	Polanica Stokłosica	na Równicę
W5	Bakule	północno-wschodni
W6	Cichula	północno-wschodni
W7	ul. Skalica	południowo-zachodni
W8	ul. Sanatoryjna	zachodni
W9	punkt na trasie turystycznej Ustroń Zdrój - Mała Czantoria	północno-wschodni
W10	punkt na trasie turystycznej Ustroń Zdrój - Mała Czantoria	każdy
W11	punkt na trasie turystycznej Ustroń Zdrój - Mała Czantoria	wschodni
W12	ul. Zdrojowa	zachodni

2.5.3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego

ozn.	obiekt	adres	nr rejestru zabytków
S1	kościół Podwyższenia Krzyża Św.	Lipowska 133	A- 273/78
S2	plebania	Lipowska 131	A- 274/78
S3	kościół św. Anny	Zabytkowa	A- 302/78
S4	kościół ewang.-augsb. Św. Jakuba	Kotschego 4	A- 349/78

S5	plebania	Kotschego 1	A- 347/78
P1	Dawna szkoła ewangelicka	Kotschego 3	A - 348/78
S6	kościół św. Klemensa	Daszyńskiego 15	A- 352/78
S7	plebania (dawny sierociniec)	Daszyńskiego 15	A- 350/78
M1	dom, stodoła	Ogrodowa 1	A - 381/80
P2	Dawna huta Klemens	Hutnicza 1	A- 534/92
P3	Dawna huta Teresa	Papiernia 4-6	A- 670/91
P4	Dawna karczma	3 Maja 61	A - 693/93
M2	dom nr 21	Boczna 9	997/69
M3	Budynek mieszkalny	Ogrodowa 9	191/60
DF1	Zespół dworski	Orzechowa	A- 355/78

Charakterystyka obiektów według oznaczeń na rysunku Nr 2.:

- **S1** - kościół Podwyższenia Krzyża Św. - powstał w latach 1808-10. Murowany z kamienia i cegły, nie posiada wyraźnych cech stylowych. Jest zwrócony prezbiterium na południe, jednonawowy ze sklepieniami na gurtach. Dach dwuspadowy został pokryty blachą miedzianą, a nad prezbiterium jest niższy, pięciospadowy. Wyposażenie wnętrza posiada cechy późnorokokowe. Na uwagę zasługuje ołtarz główny z rzeźbami świętych Piotra i Pawła z połowy XIX w., chrzcielnica kamienna z dawnego kościoła, wiszące świeczniki z II połowy XIX w. oraz obrazy z końca XIX w.,
- **S2** - plebania - zbudowana w 1793 r. Parterowy budynek murowany z kamienia i cegły ze sklepieniami kolebkowymi i dachem łamanym krytym papą.
- **S3** - kościół św. Anny - najstarszym spośród ustroniskich kościołów wzniesiony w 1769 r. z fundacji Antoniego Goczałkowskiego. Jedyne drewniany obiekt sakralny w Ustroniu. Jest to budynek drewniany konstrukcji zrębowej, zwrócony prezbiterium na zachód. Okna zamknięte półkoliście, a dach dwuspadowy kryty gontem. Ołtarz główny późnobarokowy z końca XVIII wieku z rzeźbą Boga Ojca w zwieńczeniu, a na ścianach apsydy umieszczono świętych Józefa i Jakuba oraz aniołów. W ołtarzu obraz św. Anny Samotrzeć z początku XVIII w., przemalowany. Ambona rokokowa pochodzi z II połowy XVIII w. Na wyposażeniu znajduje się kilkanaście obrazów olejnych z 2 poł. XVIII w. i pocz. XIX w. Wieżę kościoła nadbudowano w 1938 r. Odnawiany wielokrotnie m.in. w 1948, 1957 i 1966 r.
- **S4** - kościół ewangelicki. Św. Jakuba - największy obiekt sakralny w Ustroniu wybudowany w 1835 r. Wieża zakończona strzelistym ostrosłupem powstała w latach 1856-57. Pierwszy, drewniany kościół na tym miejscu powstał w 1785 r. Obecny, murowany z kamienia i cegły nie posiada wyraźnych cech stylowych. Jest zwrócony prezbiterium na wschód, które zamknięto półkoliście, a dach dwuspadowy pokryty jest obecnie blachą. Obiekt trójnawowy, z tego nawę główną nakryto sklepieniem kolebkowym. W kościele znajduje się ambona o cechach rokokowych z przełomu XVIII i XIX w. oraz obraz Ostatniej Wieczery z początku XIX w. i kielichy, dzbany cynowe i lichtarze liczące ponad 200 lat. W latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX w. przeprowadzono wiele prac renowacyjnych, m.in.: odnowienie elewacji zewnętrznej i dachu na kościele oraz wymiana drzwi wejściowych. W 2000 r. obiekt został podświetlony.

- **S5 - plebania** - pochodząca z przełomu XVIII i XIX w. Jest to obiekt murowany z kamienia i cegły, piętrowy, posiadający sklepienia kolebkowe, nakryty dachem tzw. polskim łamanym. W zasobach bibliotecznych najcenniejszym zabytkiem jest Biblia wydana w 1692 r. w Norymberdze. W latach 1992/3 przeprowadzono remont kapitalny tego budynku.

- **P1 - dawna szkoła ewangelicka** - przylega do podwórza kościelnego od strony północnej. Obiekt wybudowano w 1827 r., natomiast w 1870 r. zburzono go i wystawiono piętrowy budynek istniejący do czasów współczesnych. W 1902 r. dobudowano do niego skrzydło od strony południowo-wschodniej. W sieniach zachowały się spłaszczone sklepienia kolebkowe na gurtach. Dach czterospadowy pokryty został blachą w latach osiemdziesiątych XX w. Pod koniec 1980 r. budynek zakupił Zakład Doskonalenia Zawodowego i przeprowadził w następnych latach jego adaptację do własnych potrzeb. Pod koniec lat dziewięćdziesiątych wykonano remont części hotelowej i strychu.

- **S6 - kościół św. Klemensa** - wzniesiony w 1787 r. Jest to obiekt zbudowany z kamienia i cegły, bez wyraźnych cech stylowych. Został zwrócony prezbiterium na zachód. Posiada nawę trójprzęstową, a w niej i w transepcie sklepienia żaglaste o wydatnych gurtach. Okna są zamknięte łukiem segmentowym, a dach dwuspadowy obecnie pokryty jest blachą. Wieża czworoboczna o oknach zamkniętych półkoliście nakryta została kopulastym hełmem i posiada zegar. Na uwagę zasługuje ołtarz późnobarokowy z końca XVIII w. z rzeźbami świętych Piotra i Pawła oraz ambona barokowo - klasycystyczna z połowy XIX w. Przed fasadą stoją dwie figury kamienne przedstawiające św. Józefa z Dzieciątkiem oraz św. Jana Nepomucena, wykonane w II połowie XVIII wieku. Ponadto na uwagę zasługuje również 14 drewnianych, kolorowych rzeźb stacji Drogi Krzyżowej z roku 1893 autorstwa Józefa Rifessera z pracowni w St. Ullrich w Tyrolu. Równocześnie z postawieniem kościoła, założono wokół niego własny cmentarz.

- **S7 - plebania (dawny sierociniec)** - obiekt wzniesiony ok. 1740 r. Murowany z kamienia, parterowy na rzucie litery L. Część dłuższego skrzydła rozebrana w 1934 r. Styl późnobarokowy. Korytarz oraz kilka pomieszczeń nakryte sklepieniami żaglastymi. Od strony południowej obiekt przylega do kościoła.

- **M1 - dom, stodoła przy ul. Ogrodowej 1** - budynek z 1768 r., stanowiący przykład drewnianego domu mieszkalnego typu wiejskiego wraz ze stodołą. Obiekty zachowały tradycyjną dla budownictwa tych okolic pierwotną formę i konstrukcję.

- **P2 - dawna huta Klemens** - piętrowy, murowany budynek, w stylu eklektycznym pochodzący z początku XIX w. zlokalizowany przy ulicy Hutniczej, w którym pierwotnie mieściła się dyrekcja huty. Po likwidacji huty, budynek zaadaptowano na mieszkania dla pracowników pozostałych zakładów, a w latach siedemdziesiątych utworzono tam klasy Zespołu Szkół Technicznych. W kwietniu 1986 r. uruchomiono Muzeum Hutnictwa i Kuźnictwa, a w 1997 r. na terenie przyległym do Muzeum skansen przemysłowy wraz z kuźnią. Do rejestru zabytków wpisane są poza budynkiem administracyjnym, zbiornik wodny, śluza, fragment młynówki oraz historycznej drogi



KOŚCIÓŁ PODWYŻSZENIA KRZYŻA SW.



KOŚCIÓŁ SW. ANNY



KOŚCIÓŁ EWANGELICKO-AUGSBURSKI ŚW. JAKUBA



KOŚCIÓŁ ŚW. KLEMENSA



KOŚCIÓŁ P.W.
DOBREGO PASTERZA



KOŚCIÓŁ P.W. CHRYSYTA
KRÓLA WSZECŚWIATA



KOŚCIÓŁ EWANGELICKO-AUGSBURSKI
APOSTOŁA MATEUSZA

- **P3 - dawna huta Teresa** - zespół obiektów składających się z: dawnego budynku produkcyjnego z 1792r., 4 budynków mieszkalnych oraz 5 budynków gospodarczych, pozostałości dawnej turbiny, śluz, kanałów wodnych i stawu. Całość stanowi wartościowy zespół o ponadregionalnym znaczeniu dla historii przemysłu hutniczego w Beskidach.
- **P4 - dawna karczma** - obiekt wzniesiony pod koniec XVIII w. Od poł. XIX w. karczma należąca do Komory Cieszyńskiej. Od tego czasu nie został zmieniony pod względem architektonicznym.
- **Df1 - Zespół dworski** - w skład wchodzi: dwór z II połowy XVIII w., piętrowy, murowany z kamienia, nakryty czterospadowym dachem łamanym z oryginalną, kołkowaną więźbą dachową, zabudowania gospodarcze oraz prowadząca do dworu aleja wysadzana lipami.
- **M2 - dom mieszany przy ul. Ogrodowej 9** - budynek murowany z XVIII w.
- **M3 - dom nr21** - budynek w części drewniany w części murowany z XVIII w.

2.5.4. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Na terenie Ustronia znajduje się 431 budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Wykaz obiektów załączono na końcu części A dokumentu studium.

2.5.5. Obiekty sakralne

W mieście Ustroń występują 4 kościoły wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków (wymienione w pkt. 2.5.3). Pozostałe obiekty sakralne wymieniono w poniższej tabeli.

ozn.	obiekt	adres
S8	kościół p.w. Dobrego Pasterza	Polańska 95
S9	kościół Ewangelicko-Augsburski Apostoła Mateusza	Polańska 87
S10	kościół p.w. Chrystusa Króla Wszechświata	Sanatoryjna 8
S11	kościół Zielonoświątkowy	Daszyńskiego 75
S12	kościół p.w. NMP Królowej Polski	Dominikańska 14



DWORZEC



DAWNA SZKOŁA EWANGELICKA



DAWNA HUTA KLEMENS



DAWNA KARCZMA PRZY UL. 3 MAJA



DOM I STODOŁA PRZY UL OGRODOWEJ



DOM MIESZKALNY PRZY UL. LIPOWSKIEJ

2.5.6. Krzyże i kapliczki przydrożne

Krzyże i kapliczki przydrożne (w gminnej ewidencji zabytków):

1. Kaplica cmentarna, ceglana, 1910r., ul. Lipowska
2. Krzyż kamienny, ul. Cieszyńska/Stalmacha, ok. 1900 r.
3. Krzyż kamienny, ul. Krzywa, ok. 1910/20 r.
4. Krzyż kamienny, ul. Lipowska 104, 1914r.
5. Krzyż kamienny, ul. Lipowska 129, 1914r.
6. Krzyż kamienny, ul. Świerkowej/3 Maja, 1885r.
7. Krzyż kamienny, ul. Skoczowskiej/Owocowej, 1864r.
8. Krzyż kamienny, ul. Skoczowskiej, 1876r.
9. Krzyż kamienny, ul. Wiejskiej, 1853r.,

pozostałe krzyże i kapliczki przydrożne :

10. Kapliczka drewniana na Skalicy, 1901
11. kapliczka przy ulicy Skowronków na Jelenicy , 1989 r.
12. Kapliczka przed pensjonatem „Renia” ,2000 r.
13. Kapliczka (ogród sióstr boromeuszek), 2002 r.
14. Krzyż żeliwny, ul. Konopnickiej, 1907 r.
15. Krzyż drewniany, ul. Cieszyńska

2.5.7. Pomniki i obiekty o wartościach kulturowych / Dobra kultury współczesnej

1. Pomnik lotnika Jana Cholewy
2. Pomnik na Równicy 885 m n.p.m.
3. Pomnik przy Urzędzie Miasta w Ustroniu
4. Figura Chrystusa Króla
5. Pomnik na cmentarzu przy ul. Stawowej

2.5.8. Parki i cmentarze

Parki i cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Ozn.	obiekt	adres	datowanie
C1	Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Lipowska	XIXw.
C2	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki,	ul. Daszyńskiego	1878 r.
C3	Cmentarz ewangelicki	ul. Stawowa	1856 r.
C4	Cmentarz	ul. Zabytkowa	XIXw.
C5	Cmentarz	ul. Polańska	-
C6	Cmentarz	ul. Katowicka	-
Pd1	Park Kuracyjny	Ul. Hutnicza	-



FIGURA CHRYSZTUSA KRÓLA



POMNIK LOTNIKA JANA CHOLEWY



KAPLICZKA PRZY ULICY
SKOWRONKÓW NA JELENICY



KAPLICZKA PRZED PENSJONATEM „RENIA”



KAPLICZKA W OGRODZIE SIÓSTR BOROMEUSZEK



KRZYŻ ŻELIWNY PRZY UL. KONOPNICKIEJ



KRZYŻ KAMIENNY PRZY UL. KRZYWEJ

2.5.9. Archeologia

Stanowiska archeologiczne oraz wszelkie znaleziska archeologiczne podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami). Na terenie miasta Ustroń zlokalizowanych zostało ~~9~~ 8 stanowisk archeologicznych.

Numer stanowiska na rysunku studium	Numer obszaru AZP (mat. konserwat.)	Numer stanowiska (mat. konserwat.)	Inwentaryzacja rodzaj stanowiska	Chronologia
1	108-45	2	śląd osadnictwa	neolit
2	109-45	14	śląd osadnictwa	epoka kamienia
3	109-45	15	śląd osadnictwa	późnie średniow./okres nowożytny
4	109-45	20	skarby	pradzieje
5	109-46	1	śląd osadnictwa	okres nowożytny
6	109-46	2	śląd osadnictwa	okres nowożytny
7	109-46	3	śląd osadnictwa	okres nowożytny
8	109-46	4	śląd osadnictwa	okres nowożytny
9	109-46	7	miejsce kultu	okres nowożytny

Procesy kształtowania się układu osadniczego gminy, powyżej zestawione obiekty i założenia o wartościach kulturowych (pokazano graficznie na rys. nr 2 Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska kulturowego i przyrodniczego" w skali 1 : 10 000) określają uwarunkowania historyczne i kulturowe miasta Ustroń.

2.6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

Analizę uwarunkowań w tym zakresie przeprowadzono w oparciu o dane opublikowane przez Urząd Statystyczny w Katowicach w roku 2011 w Statystycznym Vademecum Samorządowca, oraz poprzez porównanie tych danych z danymi publikowanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2000 r. i w 2008 r., oraz porównanie ich z danymi dotyczącymi powiatu cieszyńskiego.

Ludność miasta w 2010 roku wynosiła 15.588 mieszkańców - to jest o 119 osób więcej niż w roku 2008, 18 osób więcej niż 1999 roku. Można więc stwierdzić, że liczba ludności miasta w latach 2000 - 2010 wzrosła o około 0,1 %, co oznacza, że stan ludności miasta, w tym okresie utrzymywał się na tym samym poziomie.

W celu przeprowadzenia analizy warunków i jakości życia mieszkańców porównano dane zestawione w poniższej tabeli.

	2005 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.
żłobki	1	1	1	1
miejsca w żłobkach	43	43	53	53
liczba przedszkoli	7	7	7	7
liczba szkół podstawowych i gimnazjów	7	7	7	7
liczba ludności na zakład opieki zdrowotnej	brak danych	1190	1192	1113
turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania	brak danych	43	42	51
mieszkania oddane do użytkowania	133	215	77	107
ludność korzystająca z instalacji % ogółu ludności:				
■ wodociąg	brak danych	71,2	72,9	72,9
■ kanalizacja	brak danych	64,5	65,5	76,0
■ gaz	brak danych	82,6	82,7	81,7

Z powyższego zestawienia wynika, że baza opieki przedszkolnej, oświaty oraz opieki zdrowotnej od 2005 roku nie ulega zmianom, zwiększył się zdecydowanie udział ludności korzystającej z kanalizacji przy zachowaniu podobnego udziału korzystających w latach 2008-2010 z instalacji wodociągowej i gazowej.

Porównując Ustroń na tle 12 gmin powiatu cieszyńskiego należy stwierdzić, że miasto zajmuje:

- 5 pozycję pod względem liczby ludności na 1 km² (najmniej Wiśła, najwięcej Cieszyn),
- 3 pozycję pod względem salda migracji (najmniejsze saldo - Brenna, największe - Wiśła),
- 1 pozycję pod względem dochodów własnych budżetu gminy na 1 mieszkańca (najmniej Istebna),
- 1 pozycję pod względem wydatków budżetu gminy na 1 mieszkańca (najmniej Chybie),
- 11* pozycję pod względem dzieci w przedszkolach na 100 miejsc (1 pozycja - Istebna, 12 pozycja Dębowiec),
- 1 pozycję pod względem czytelników bibliotek publicznych na 1000 ludności (12 pozycję Dębowiec),
- 2 pozycję pod względem ilości obiektów turystycznych zbiorowego zakwaterowania (1 pozycja - Wiśła, ostatnia pozycja - Goleiszów, Hażlach i Strumień),
- 7 pozycję pod względem odsetka ludności korzystającej z sieci wodociągowej (największy w Chybiu, najmniej w Brennej),
- 2 pozycję pod względem odsetek ludności korzystającej z instalacji kanalizacyjnej (największy w Cieszynie, najmniej w Chybiu),
- 3 pozycję pod względem odsetek ludności korzystającej z instalacji gazowej (największy w Cieszynie, najmniej w Istebniej),
- 2 pozycję pod względem ilości podmiotów zarejestrowanych w rejestrze REGON na 10 tys. ludności (1 pozycja - Wiśła, 12 pozycja Zebrzydowice),

* najmniejsza wartość została oznaczona jako lokata 1, natomiast największa – jako ostatnia lokata spośród zestawionych gmin

2.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

2.7.1. Zagrożenia powodziowe

Na dzień dzisiejszy w zakresie informacji dotyczących zagrożenia powodziowego istnieje spore zamieszanie, wywołane faktem nie wywiązywania się przez organy rządowe z obowiązków ustawowych w dziedzinie wskazywania zagrożeń powodziowych. Dla terenu miasta Ustroń dostępne są informacje dotyczące zagrożeń powodziowych z dwóch źródeł:

- Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią zlewni rzeki Małej Wisły od Zbiornika Wisła Czarne do Zbiornika Goczałkowice" z 2007 r.
- Wstępnej ocenie ryzyka powodziowego wykonanej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej z grudnia 2011 r.

Zgodnie z opracowanym „Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią zlewni rzeki Małej Wisły od Zbiornika Wisła Czarne do Zbiornika Goczałkowice" zostały wskazane obszary, dla których występuje ryzyko powodzi wywołane wodami zalewowymi o prawdopodobieństwie przewyższenia $p=0,5\%$ (częstotliwość wystąpienia wód maksymalnych prawdopodobieństwie występowania raz na 200 lat) oraz $p=1\%$ (częstotliwość wystąpienia wód maksymalnych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat). Na terenie terenów zalewowych Ustronia wskazano dla terenów przykorytowych Wisły oraz dolnych odcinków Dobki Bładnicy, a także na terenie o powierzchni ok. 40 ha w centrum miasta (pomiędzy ul. Stawową i Dworcową). Tereny te zostały wskazane jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi w obowiązującym suikzp z 2008 r.

Wstępna ocena ryzyka powodziowego wykonana przez KZGW - opracowanie to składa się z: mapy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, mapy znaczących powodzi historycznych, mapy obszarów na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne. Na mapie terenów zalewowych oraz na mapie obszarów na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne wskazano obszary zalewowe podobnie jak w materiałach RZGW z 2007 r. Na mapie znaczących powodzi historycznych nie wskazano żadnych terenów zalewowych. Obecnie brak jest obowiązujących dokumentów wskazujących zasięg zagrożeń powodziowych (także materiały RZGW nie mają żadnej mocy prawnej), w przyszłości jednak, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zostaną one stworzone (tzw. Mapy terenów szczególnego zagrożenia powodzią, ustawowy termin wykonania 22 grudnia 2013 r.), należy więc na bieżąco wprowadzać do dokumentów planistycznych wyniki nowych opracowań. Jak wynika z pisma RZGW Gliwice z dnia 17 maja 2012 r. znak OKI-19/289/12/TJ/8595 do wykonania dalszych map zostały wyznaczone wszystkie dotychczas wskazywane tereny. Zaniechania we wskazywaniu zagrożeń powodziowych ze strony zobligowanej do tego zadania strony rządowej odbijają się negatywnie na możliwościach prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej przez samorządy. Sytuacja tak będzie miała miejsce niestety jeszcze w najbliższych latach.

2.7.2. Zagrożenia ruchami masowymi ziemi

Informacje o zagrożeniu ruchami masowymi ziemi na terenie miasta Ustroń pojawiały się już w latach 70 (Katalog osuwisk z 1975 r.). Przez długi czas nie było jednak dostępnych szczegółowych, wymaganych przepisami prawa materiałów dotyczących zagrożenia osuwiskowego, które można by wykorzystać przy planowaniu przestrzennym. W ramach prac nad SOPO - Systemem Ochrony Przeciwośuwiskowej Państwowy Instytut Geologiczny wykonał „Mapę osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta Ustroń w skali 1:10000”. W dokumentacji przyjęto następujące nazewnictwo:

tereny zagrożone ruchami masowymi są obszarami (wyznaczone poza osuwiskami), w których obecne są czynniki wskazujące na występowanie ruchów masowych w przeszłości, a zatem są obszarami gdzie można spodziewać się ponownego rozwoju ruchów masowych w przyszłości;

Osuwiska - to tereny na których obserwuje się ruchy masowe ziemi. Osuwiska dzielą się na:

- osuwiska aktywne ciągle są w ciągłym ruchu lub objawy ich aktywności występowały w trakcie prowadzenia rejestracji, albo w ciągu co najmniej ostatnich 5 lat.
- osuwiska aktywne okresowo - objawy aktywności występowały w nieregularnych odstępach czasu, w ciągu ostatnich 50 lat.
- osuwiska nieaktywne są ustabilizowane, w ich obrębie nie obserwowano i nie udokumentowano objawów aktywności w ciągu co najmniej ostatnich 50 lat.

Na terenie gminy oznaczono 77 osuwisk nieaktywnych, 29 osuwisk aktywnych okresowo oraz 5 aktywnych ciągle. Łączna powierzchnia wszystkich osuwisk to ok. 847 ha, z czego osuwiska aktywne zajmują ok. 6,5 ha, aktywne okresowo 77,97 ha, a nieaktywne ok. 762 ha. Osuwiska zlokalizowane są najczęściej na porośniętych lasami, niezabudowanych stromych stokach dolin cieków w masywach Czantorii i Równicy. Tereny zabudowane położone na osuwiskach to rejon Lipowca na zachód od szczytu Lipowskiego Gronia, teren uzdrowiska (ul. Zdrojowa), w Jaszowcu rejon ul. Wczasowej i ul. Turystycznej, Poniwiec (ul. Topolowa, Klonowa, Brzozowa). Z kolei tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi obejmują ok. 277 ha, ogółem wyznaczono 27 takich obszarów. Układają się one podobnie jak tereny osuwisk, stanowiąc często ich otoczenie.

Jak wynika z dotychczasowych obserwacji większość osuwisk na analizowanych terenach powstaje w wyniku dynamicznych czynników naturalnych (infiltracji wód opadowych i roztopowych oraz podcięcia erozyjnego), które wykorzystywały naturalne predyspozycje danych obszarów do uruchomienia mas skalnych (tzw. czynniki statyczne): podatność podłoża na osuwanie - obecność utworów luźnych i warstw o różnej litologii i przepuszczalności. Szczególne zagrożenie stwarza infiltracja wód roztopowych i opadowych oraz podcięcie erozyjne stoków, na których występują miększe pokrywy piasków, żwirów, iłów, glin i lessów. Większe ruchy masowe na tym obszarze mogą wystąpić także w wyniku podcięcia stoków podczas wezbrań i powodzi. Część z osuwisk stanowią stare, pochodzące jeszcze z plejstocenu poruszone warstwy koluwiów. Często zbocze może wydawać się ustabilizowane (np. porośnięte drzewami) i nic nie wskazuje na występowanie jakichkolwiek ruchów masowych ziemi. Nie mniej spłot niekorzystnych oddziaływań może prowadzić do ponownego naruszenia nieskonsolidowanych warstw. Przeciwdziałanie ruchom masowym powinno polegać na sprawnej melioracji obszaru, która spowoduje szybkie odprowadzenie nadmiaru wód roztopowych i opadowych. Nie powinno się wycinać drzew i krzewów porastających zbocza terenów objętych osuwiskami, gdyż roślinność zdecydowanie hamuje i ogranicza rozwój ruchów masowych. W przypadku powstania np. nowego zsuwu należy miejsce to obsiać trawą lub

obsadzić drzewami. Ponadto tereny objęte osuwiskami powinny być wyłączone spod budownictwa, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane inwestycje inżynierskie i budowlane powinny zostać poprzedzone badaniami geologiczno - inżynierskimi. Dokładne rozpoznanie warunków geologicznych i szczegółowe badania geologiczno - inżynierskie gruntu mogą jednoznacznie stwierdzić przydatność tych terenów do zabudowy i określić możliwości ich zabudowy. Pozwolą one także na wskazanie sposobu zabezpieczenia istniejących budynków, budowli i infrastruktury drogowej i komunalnej znajdujących się na terenach zagrożonych. Rozwiązania takie często jednak wykraczają poza teren jednej działki budowlanej i obejmują np. obszar całego narażonego zbocza.

2.8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Potrzeby rozwoju gminy można analizować w następujących sferach:

- a) działań poprawiających jakość życia obecnych i przyszłych stałych mieszkańców miasta,
- b) zwiększenia atrakcyjności miasta dla kuracjuszy i turystów odwiedzających miasto,
- c) zapewnienia zasad rozwoju miasta z zachowaniem reguł ładu przestrzennego jako uwarunkowania opisanego w pkt 2.3 niniejszego opisu,
- d) potrzeb gospodarczych miasta poprzez umożliwienie rozwoju i dostępności terenów dla nowych działalności gospodarczych (w tym zwiększenia bazy i oferty sportowo-rekreacyjnej i turystycznej), oraz umożliwiających budowę nowych mieszkań.

Realizacja potrzeb w wyżej wymienionych sferach wymaga następujących działań w polityce przestrzennej rozwoju gminy:

ad. a)

- zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnych na terenach mieszkaniowych,
- zwiększenie powiązań i powierzchni terenów przestrzeni publicznej,
- zwiększenie dostępności usług podstawowych oraz kształtowanie centrów usługowych w poszczególnych jednostkach strukturalnych miasta,

ad. b)

- zmniejszenie ruchu tranzytowego wzdłuż głównej osi kompozycji centrum miasta tworzonej przez ulice 3 Maja i Daszyńskiego,
- zwiększenie stref i ciągów ruchu pieszego w centrum miasta i zwiększenie możliwości powiązań obszaru centrum miasta z dzielnicą sanatoryjno-leczniczą,
- zwiększenie możliwości powiązań obszaru centrum miasta z dzielnicą sanatoryjno-leczniczą,
- zwiększenie bazy usług kultury i rozrywki w centrum miasta,

ad. c)

- wskazanie rozwoju funkcji mieszkaniowej miasta do obszaru ograniczonego ulicą Katowicką od zachodu i doliną rzeki Wisły od wschodu, zakładając rozwój tej funkcji na pozostałych obszarach urbanizacji do uzupełnienia i wypełnienia struktury już istniejącej,
- ochrona obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową jako obszarów kształtujących krajobraz miasta i wpływających w znaczącym stopniu na klimat miasta,
- wykorzystanie doliny rzeki Wisły oraz dolin potoków i cieków wodnych dla kształtowania systemu korytarzy ekologicznych stanowiących wraz z obszarami leśnymi i rolnymi system ekologiczny miasta,

ad. d)

- wykorzystanie drogi wojewódzkiej Nr 941 dla rozwoju nowych działalności gospodarczych przy zapewnieniu ich obsługi komunikacyjnej w sposób, który nie będzie spowalniał ruchu na tej arterii,
- rozwój bazy sportowo-rekreacyjnej i turystycznej na Czantorii i Równicy,
- kontynuacja budowy drogi zbiorczej, jako odciążenie ulic 3 Maja, Daszyńskiego i Skoczowskiej oraz drogi umożliwiającej skomunikowanie nowych terenów mieszkaniowych.

Prognozę potrzeb terenów mieszkaniowych miasta oparto na wyliczeniach opartych na analizie mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2008-2010 oraz ilości wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych w latach 2009-2012 (na podstawie danych Wydziału Architektury Urzędu Miasta w Ustroniu).

Z powyższych zestawień wynika, że:

- średnia ilość mieszkań oddawanych do użytkowania rocznie w latach 2008-2010 wynosi 133 mieszkania.

Zakładając, że mieszkania te zrealizowano w budownictwie jednorodzinnym, oraz przyjmując średnią wielkość działki budowlanej dla każdego budynku na poziomie 600 m² oznacza to, że w latach 2008-2010 oddając do użytkowania łącznie około 399 mieszkań zostały zajęte tereny mieszkaniowe o powierzchni 24,0 ha,

- w latach 2009-2012 (do czerwca) wydano około 200 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych (2009 r. - 47, 2010 r. - 63, 2011 r. - 53 i 2012 r. - 37) co oznacza, że przy średniej wielkości działki budowlanej ok. 1000 m² zabudowanych będzie około 20 ha terenów. To oznacza, że w aktualnie obowiązującym studium miasto posiada teoretycznie rezerwy na rozwój budownictwa mieszkaniowego na 35 lat zakładając ekstensywny rozwój budownictwa na dużych działkach.

Aktualnie w skali miasta budownictwem mieszkaniowym zabudowana jest powierzchnia około 335 ha terenów. Z kolei w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z roku 2008 dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego wyznaczono powierzchnię około 963 ha terenów. Oznacza to, że do zabudowy pozostało jeszcze około 684 ha terenów, które w studium wskazane są dla zagospodarowania w kierunku mieszkaniowym. Obrazowo stwarza to możliwości wybudowania mieszkań o programie stanowiącym ponad 100 % istniejącej zabudowy mieszkaniowej Ustronia.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- zostały przedstawione w opracowaniu załączonym do części A dokumentu studium.

2.9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Analiza stanu prawnego gruntów wykazała, że w strukturze własności miasta Ustroń można wyróżnić następujące generalne formy własności o następujących powierzchniach:

- Skarb Państwa - 2284 ha - co stanowi 38,8 % powierzchni miasta, w tym w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego - 1939 ha

- grunty miasta Ustroń - 245,3 ha - co stanowi 4,2 % powierzchni miasta, w tym powierzchnia niezabudowanych terenów miejskich wynosi 147,6 ha co stanowi 2,5 % powierzchni miasta,
- grunty powiatu cieszyńskiego - 12,6 ha,
- grunty osób prywatnych - 2989,1 ha - co stanowi 50,8 % powierzchni miasta.

2.10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie miasta Ustroń spośród obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych występują:

- Formy ochrony przyrody: rezerwat „Czantoria”, Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego, obszar Natura 2000 Beskid Śląski oraz osiem pomników przyrody;
- ~~Strefa ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód „Przełajka”, „Szpitalna” i „Grodziecka” obejmuje północną część miasta. Dla strefy ochrony bezpośredniej obowiązują przepisy ustalone w decyzji Wojewody Katowickiego w dniu 14 grudnia 1998 roku (decyzja OS – I – 7211/343/98); Dla strefy ochrony pośredniej obowiązują przepisy ustalone w decyzji Wojewody Katowickiego w dniu 15 grudnia 1997 roku (OS – I – 7211 /221 /97).~~
- Główne zbiorniki wód podziemnych nr 347 Dolina rzeki Górna Wisła i 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski), jak dotąd jednak nie ustanowiono dla nich stref ochronnych¹⁴;
- Udokumentowane złoża kopalin: kruszywa naturalnego „Nierodzim” oraz wód leczniczych „Ustroń”. Spośród wyżej wymienionych eksploatacja prowadzona jest jedynie w złożu Ustroń, dla którego ustanowiono obszar i teren górniczy Ustroń¹⁵. W południowej części gminy na niewielkim fragmencie znajduje się również obszar i teren górniczy „Obłaziec” ustanowiony dla złoża „Obłaziec”, które znajduje się na terenie miasta Wisła;
- lasy chronione zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. nr 121, poz.1266 z późn. zm.), na terenie miasta występują grunty klasy III, lecz w obecnie obowiązującym porządku prawnym nie podlegają one ochronie na terenie miast;
- Strefy uzdrowiskowe A, B i C miasta Ustroń;
Uzdrowisko Ustroń powstało w celu ochrony warunków naturalnych niezbędnych do prowadzenia i rozwijania lecznictwa uzdrowiskowego oraz w celu kształtowania innych czynników środowiskowych. Powołane zostało Uchwałą nr XVIII/90/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Katowicach z dnia 23 czerwca 1972 r. Posiada Statut oraz wyznaczone strefy - obszary ochrony uzdrowiskowej, dla których zostały zastrzeżone określone czynności.
Od 2010 roku właścicielem Uzdrowiska Ustroń jest spółka American Heart of Poland sp. z o.o.

1) Strefa uzdrowiskowa „A”

Obejmuje obszar o powierzchni około 244,6 ha. Zawiera obszar dzielnicy leczniczo - rehabilitacyjnej, teren wypoczynkowy Jaszowca, teren mieszkaniowy w rejonie ul. Nadrzecznej oraz kompleks leśny na zachodnim stoku Równicy.

2) Strefa uzdrowiskowa „B”

Obszar o powierzchni około 814 ha. Obejmuje północno - wschodnią część kompleksu leśnego pomiędzy Równicą a Lipowskim Groniem i tereny mieszkaniowe na północ od potoku Gościerdowiec w rejonie ulic Lecznicza, Uzdrowiskowa i Radosna oraz część

¹⁴ Główny zbiornik wód podziemnych nr 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski) zmienił swoją rangę z głównej na lokalną.

¹⁵ Pełna nazwa obszaru i terenu górniczego to "Ustroń I". W obszarze objętym zmianą Studium wskazano skorygowaną granicę terenu górniczego.

zachodnia obejmująca obszar pomiędzy dworcem kolejowym, ulicą Katowicką i Skalica. W granicach strefy znajduje się również centrum Ustronia wraz z obszarem przemysłowym w rejonie ulic Kuźnicza i Sportowa, cała południowa część miasta do granic administracyjnych, cały obszar Hermanice oraz tereny mieszkaniowe Zawodzia Dolnego.

3) Strefa uzdrowskowa „C”

Obszar o powierzchni około 5084,9 ha jest ograniczona strefą „B” oraz granicami administracyjnymi miasta.

Obszar strefy wykracza znacznie poza obszar miasta Ustroń a ograniczenie stanowi:

- od północy - droga przelotowa Cieszyn - Skoczów,
- od wschodu - granica administracyjna Szczyrku, Wisły, Istebnej i Koniakowa,
- od południa - granica administracyjna Jaworzynki,
- od zachodu - granica państwa.

2.11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Uwarunkowania związane z występowaniem naturalnych zagrożeń geologicznych przedstawiono w rozdziale 2.7

2.12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na terenie miasta Ustroń występują obecnie wyłącznie dwa udokumentowane złoża kopalin. W tabeli poniżej przedstawiono szczegółowe informacje dotyczące złóż i ich eksploatacji. W przeszłości eksploatowane były surowce skalne w kilku kamieniołomach: pod Skalicą, na północno-wschodnim zboczu Czantorii oraz w rejonie Jelenicy (Kopieniec). Eksploatowane tu były surowce skalne (piaskowce, łupki i wapienie). Eksploatacja tych złóż została zaniechana w latach 70-tych XX w. W Nierodzimiu eksploatowane było złożo kruszyw naturalnych oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej „Nierodzim”, obecnie eksploatacja złoża została zaniechana, na terenie powyrobowiskowym utworzone zostały stawy. Z bilansu zasobów złożo surowców ilastych zostało skreślone, natomiast złożo kruszyw wciąż pozostaje w wykazie.

Na obszarze miasta znajduje się złożo wód leczniczych „Ustroń”. Jest to złożo wód leczniczych chlorkowych jodo- i bromonośnych radoczynnych o mineralizacji ogólnej 9-13% typie wody Cl-Na-Ca+Br+J+Fe+HBO₂ i temperaturze na wypływie 34oC, a więc zalicza się je do wód zmineralizowanych i termalnych. Wody te występują w węglanowych utworach dewońskich paleozoicznego podłoża Karpat na głębokości około 1600 m. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w dwóch czynnych otworach (eksploatacyjny + awaryjny) wynoszą 6 m³/h. Solanka w ilości 375 m³/miesiąc kierowana jest do miejscowego zakładu przyrodoleczniczego, gdzie stosowana jest do zabiegów terapeutycznych. Dla złoża utworzono obszar i teren górniczy, obejmujące praktycznie cały obszar uzdrowskowej dzielnicy Ustronia na prawym brzegu Wisły.

Tuż za południowa granicą miasta znajduje się kamieniołom Obłaziec, jeden z największych kamieniołomów w Beskidach. Fragment terenu górniczego wyznaczonego dla eksploatacji tego złoża wkracza na teren Ustronia.

Tabela 7 Udokumentowane złoża na terenie miasta Ustroń

ID Midas	Kopalina	Złoże/ Zasoby geologiczne bilansowe	Obszar Górniczy/ Teren górniczy/	Stan zagospodarowania
4478	Kruszywa naturalne	Nierodzim/1086 tyś. ton		Eksploatacja złoża zaniechana
7940	Wody lecznicze	Ustroń / 25 m ³ /h (zasoby dyspozycyjne)/2, 2 m ³ /h (zasoby eksploatacyjne)/4806m ³ /h (roczna eksploatacja)	Ustroń I/Ustroń I	Złoże eksploatowane Nr koncesji: 18/94 z 15 marca 1994 r. Ważne do: 2014-03-15 Przedsiębiorstwo Uzdrawiskowe "Ustroń" S.A. Złoże eksploatowane. Data wyznaczenia 12.02.2014 r. Koncesja ważna do: 31.12.2034 r. Decyzja wyznaczająca: 293/OS/2014

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2.13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie miasta Ustroń znajduje się złożo wód leczniczych „Ustroń”. Dla złoża utworzono obszar i teren górniczy, obejmujące praktycznie cały obszar uzdrowiskowej dzielnicy Ustronia na prawym brzegu Wisły. Charakter złoża (głęboko zalegające pokłady wód) sprawia, że na powierzchni nie występują jakiegokolwiek wpływy.

Tuż za południowa granicą miasta znajduje się kamieniołom Obłaziec, jeden z największych kamieniołomów w Beskidach. Fragment obszaru i terenu górniczego wyznaczonego dla eksploatacji tego złoża wkracza na teren Ustronia, obejmuje on jednak jedynie powierzchnie leśne.

2.14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

2.14.1. Komunikacja

Układ komunikacyjny Ustronia tworzony jest przez:

- a) układ drogowo-uliczny
- b) układ kolejowy
- c) wyciągi linowe
- d) układ tras rowerowych
- e) szlaki i ciągi piesze

ad a)

Układ drogowo-uliczny - tworzą ciągi, które można pogrupować według klasyfikacji funkcjonalno-administracyjnej na kategorie:

- droga wojewódzka Nr 941 relacji Wiśła - Skoczów jako droga „główna ruchu przyspieszonego” (klasa GP), oraz „główna” (klasa G) w południowej części miasta,
- drogi powiatowe, które stanowią następujące ulice o następującej klasie i oznaczeniu:
 - klasa „główna” (G) - ul. Cieszyńska (2607S) na odcinku od granicy gminy Goleszów do skrzyżowania z DW 941,
 - klasa „zbiorcza” (Z) - ul. Lipowska (2064S), ul. Dominikańska, ul. Goleszowska (2606S), ul. Cieszyńska od skrzyżowania z DW 941 do skrzyżowania z ul. Daszyńskiego, ul. 3-go Maja, ul. Daszyńskiego, ul. Skoczowska (2659S),
 - klasa „lokalna” (L):
 - ul. Chałupnicza (2657S),
 - ul. Wiejska (2605),
 - ul. Grażyńskiego, ul. Szpitalna (2650S),
 - ul. Turystyczna (2651S),
 - ul. Równica, ul. Wczasowa (2652S),
 - ul. Sanatoryjna (2653S),
 - ul. Skalica (2654S),
 - ul. Furmańska, ul. Polańska, ul. Ślepa (2655S),
 - ul. Jelenica, ul. Partyzantów (2656S),
 - ul. Graniczna (2657S),
 - ul. Dworcowa (2658S),
- drogi gminne zapewniające dojazd do budynków i obiektów,
- drogi wewnętrzne tj. drogi prywatne zapewniające dojazd do budynków i obiektów.

ad b)

Układ kolejowy - tworzony jest przez jednotorową, drugorzędną, państwową linię kolejową nr 191 relacji Goleszów - Wiśła Głębce ze stacją kolejową „Ustroń” i przystankiem kolejowym „Ustroń - Zdrój” przy ul. Grażyńskiego. Zarządcą infrastruktury kolejowej jest PKP PLK SA.

Do studium Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Katowicach złożył wnioski dotyczące proponowanych rodzajów przeznaczenia terenów na obrzeżach powyższej linii kolejowej i przy kontynuacji jej funkcjonowania.

Aktualnie tereny stacji kolejowej „Ustroń” są zaniedbane i obudowywane obiektami magazynowo-składowymi. W projekcie studium należy rozważyć możliwości zwiększenia znaczenia komunikacji kolejowej w powiązaniach miasta w układzie województwa oraz zwiększenie dostępności dworca kolejowego z terenów centrum miasta.

ad c)

Wyciągi linowe - elementami układu komunikacyjnego miasta są całoroczne wyciągi służące przemieszczaniu się turystów i narciarzy.

Jest to wyciąg „Czantoria” wyposażony w 4-osobowe kanapy. Długość wyciągu wynosi 1640 m. Drugim wyciągiem linowym jest wyciąg „Palenica I” o długości 964 m wyposażony w 2-osobowe krzeselka.

ad d)

Komunikacja rowerowa. Ustroń znajduje się na trasie wielu szlaków rowerowych do których należą:

- trasy pierwszorzędne:
 - nr 12 - „Trasa Beskidzka” (Wadowice - Kęty - Kozy - Bielsko-Biała - Jaworze - Nierodzim - Ustroń)
 - nr 13 - trasa łącząca Rybnik z Beskidem Śląskim (Rybnik, Marklowice, Jastrzębie Zdrój, Zebrzydowice, Kaczyce, Cieszyn, Ustroń, Wiśła, Istebna, Jasnowice)
- trasy drugorzędne:
 - nr 123 - Nierodzim - Brenna
 - nr 124 - Skoczów - Golezów - Ustroń
- trasy rowerowe euroregionu „Śląsk Cieszyński”:
 - szlak nr 1 - Chałupki - Jasnowice
- trasy lokalne wyznaczone wzdłuż istniejących ulic powiatowych i gminnych.

ad e)

Szlaki i cigi piesze - pełnią w mieście funkcje turystyczno-rekreacyjne i powiązań pomiędzy poszczególnymi jednostkami osadniczymi miasta. Szlaki turystyki pieszej można podzielić na górskie i spacerowe szlaki turystyczne.

Górskie szlaki turystyczne stanowią trasy:

- Ustroń PKP - Równica - Ustroń Polana,
- Ustroń Zdrój PKP - Poniwiec, Czantoria Wielka - Stożek,
- Ustroń Zdrój PKP - Jelenica - Czantoria mała - Tuł - Golezów,
- Równica - Orłowa - Trzy Kopce,
- Równica - Brenna - Leśnica,
- Równica - Lipowski Groń - Lipowiec - Skoczów,
- Ustroń Polana - Dobka - Orłowa

Szlaki spacerowe na obszarze miasta Ustronia:

- Zawodzie Dolne - Źródła Karola - Lipowski Groń - Źródło „Żelaziste”,
- Zawodzie Górne - tereny leśne powyżej sanatorium,
- Szlak wzdłuż Wisły, Ustroń Zdrój - Polana,
- Ustroń Zdrój - Poniwiec - Jelenica - Ustroń,
- Jaszowiec - Skalica - Wczasowa,
- ścieżka przyrodniczo-leśna Skalica,
- ścieżka przyrodniczo-leśna Czantoria.

W centrum miasta występują liczne odcinki ciągów pieszych oraz placów na których dominuje ruch pieszy. Wymagane jest jednak powiązanie tych odcinków w jeden czytelny system z wykorzystaniem cieku wodnego „Młynówka” oraz istniejących i planowanych przestrzeni publicznych.

2.14.2. Zaopatrzenie w wodę

Miasto posiada różnorodny i rozbudowany system zaopatrzenia w wodę.

Głównym źródłem zaopatrzenia jest rurociąg tranzytowy z Wisły Czarnej do Skoczowa.

Sieć rozdzielcza oparta na tym rurociągu dociera do zabudowy zlokalizowanej do rzędnej około 400 m n.p.m. poprzez zbiornik „Jelenica” o pojemności 2 x 2000 m³.

Dzielnica Zawodzie zaopatrywana jest przez dwustrefowy system oparty na pompowni „Skalica” i zbiornikach „Zawodzie I i II”.

Dzielnica Jaszowiec posiada również dwie strefy ciśnienia oparte o pompownie przy zbiornikach „Jaszowiec I i II”.

Posiadając kilkustronne zasilanie zapotrzebowanie na wodę może być pokryte w całości na bieżąco, natomiast należy prowadzić rozwój sieci oraz rozbudować układ podnoszenia ciśnienia w wyższych budynkach i wyżej położonych partiach zabudowany - lub obiektach usługowych.

Odrębne ujęcia zaopatrują:

- ujęcie Jaszowiec - zaopatruje między innymi schronisko PTTK na Równicy, motel oraz stację wyciągu Czanoria,
- ujęcie na Poniwcu (potok „Gronik”) zaopatruje zabudowę jednorodzinną Poniwca.

2.14.3. Kanalizacja i oczyszczanie ścieków

Na terenie miasta występują dwa obszary odrębne skanalizowane , rozdzielone w zależności od położenia w stosunku do zlokalizowanej w centralnej części miasta oczyszczalni.

Oczyszczalnia Centrum o przepustowości 11000 m³/d przejmuje ścieki z terenów położonych od niej na południe.

Ścieki ze skanalizowanych terenów na północ od oczyszczalni odprowadzane są do Skoczowa.

Istnieją możliwości przejęcia dodatkowych ilości ścieków na oczyszczalnię, wymagana jest jednak rozbudowa sieci kanalizacyjnej.

2.14.4. Zaopatrzenie w gaz

Przez teren miasta przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Świętoszówka - Skoczów zaopatrujący mieszkańców i przemysł w gaz wysokometanowy poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe pierwszego i drugiego stopnia.

Istniejący przesył gazu pozwala na pokrycie zapotrzebowania mieszkańców, wymagane jest rozbudowa sieci gazowej tak dla części istniejącej zabudowanej jak i dla terenów urbanizowanych

2.14.5. Energia cieplna

Na terenie miasta brak jest rozbudowanego systemu ciepłowniczego zdalaczynnego.

Lokalnie występują sieci do grupy czy zespołu budynków szczególnie zabudowy wielorodzinnej (Manhattan)

Indywidualne kotłownie opalane są paliwami stałymi, gazem czy olejem w zależności od zasobności mieszkańców czy aktualnych cen paliw.

Rozwój ciepłownictwa może być prowadzony w kilku kierunkach.

Docieplanie budynków i wymiana stolarki okiennej winno prowadzić do zmniejszenia zapotrzebowania.

Wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł może przyczynić się do spadku cen energii lub do ochrony środowiska.

Dofinansowanie przez miasto wymiany kotłów na bardziej ekonomiczne winno przyczynić się do efektów materialnych i środowiskowych.

2.14.6. Energia elektryczna

Przez teren miasta przebiega linia 110 kV zaopatrująca zlokalizowany w centrum „GPZ Ustroń” skąd rozprowadzone są sieci kablowe i napowietrzne średniego napięcia do stacji transformatorowych.

Sieć wysokiego napięcia prowadzi ze Skoczowa do Wisły z odczepem do Trzyńca.

Sieć średniego napięcia jest dobrze rozbudowana i wymagać będzie rozbudowy w przypadku lokalizacji obiektów znacznie oddalonych od istniejących przebiegów.

2.14.7. Instalacje radiokomunikacyjne

W zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej - należy zapewnić możliwość budowy społeczeństwa informatycznego uwzględniając potrzeby rozwoju gospodarczego, szkolnictwa, handlu i swobodnego przepływu informacji zgodnie z dyrektywami prawodawstwa Unii Europejskiej, między innymi poprzez:

- możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej tradycyjnej, liniowej i radiowej jak i w formie nowych technologii w tym budowy, rozbudowy i modernizacji sieci istniejącej,
- sytuowanie sieci w liniach rozgraniczających dróg i ulic poza pasem jezdnym,
- lokalizowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi w przypadkach wynikających z technologii układania sieci,
- lokowanie obiektów i anten linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego.

2.14.8. Odpady komunalne i przemysłowe

Od 1 stycznia 2012 roku zmieniły się przepisy o gospodarowaniu odpadami komunalnymi. Miasto przejmuje obowiązek gospodarowania odpadami i sprawuje nadzór nad realizacją zadań powierzonych podmiotom odbierającym odpady komunalne od właścicieli i uchwała w tym celu regulamin.

Od właścicieli nieruchomości odpady odbierają firmy wyłonione z przetargu. Miasto określa też stawkę opłaty jaką winien ponosić właściciel nieruchomości za te usługi. Należy ograniczyć masę odpadów komunalnych ulegającą biodegradacji a przekazywanych do składowania do 16 lipca 2013 roku do 50 % a do 16 lipca 2020 roku do 35 % w stosunku do wagi odpadów z 1995 roku. Ograniczyć do 2020 roku należy również ilość odpadów przemysłowych, metali, tworzyw sztucznych i szkła poprzez recykling do 50 % wagowo a materiałów budowlanych i rozbiórkowych do 70 %.

Natomiast mieszkańcy przygotowują odpady zgodnie z regulaminem i wnoszą opłaty zgodnie z ustaloną stawką (od liczby mieszkańców lub powierzchni nieruchomości), natomiast odbiór nieczystości płynnych nastąpi na podstawie podpisania umowy z firmą wywozową.

2.15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

W ramach wniosków instytucji i organów składanych do Studium w piśmie Nr SP RP.KW-243/12 z dnia 9.05.2012 r. Zarząd Województwa Śląskiego stwierdził, że na obszarze miasta Ustronia nie występują zadania ani inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przyjęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego.

2.16. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Obecnie Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej nie sporządził dla terenu miasta Ustroń map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Natomiast zagrożenie powodziowe zostało już opisane w rozdziale 2.7.1. Na dzień dzisiejszy, dodatkowym opracowaniem dotyczącym tego zagadnienia jest "Plan ochrony przed powodzią miasta Ustroń" z 2016 roku, w którym między innymi przedstawiono zasady ogłaszania i odwoływania pogotowia przeciwpowodziowego oraz stany charakterystyczne, określono również jednostki biorące udział w działaniach przeciwpowodziowych czy przedstawiono procedury postępowania na wypadek powodzi.

Obszary objęte zmianą Studium znajdują się w bliskim sąsiedztwie rzeki Wisły, a niektóre tereny przecinane są przez ciek wodny, stanowiące główne źródła zagrożenia. Zatem o ile sama Wisła, ze względu na uregulowane koryto rzeczne oraz regulowany poziom wody poprzez zbiornik retencyjny "Wiśła-Czarne", nie stanowi dużego zagrożenia, to same cieki już tak. Są one bowiem małych rozmiarów i wezbrania lustra wód występują bardzo szybko, a obszar zalewowy jest trudny do określenia.

Załącznik nr 1A do Uchwały Nr
X/132/2019
Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września
2019 r.

Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Ustroń z określeniem perspektyw rozwojowych

Opracowanie:

mgr inż. Radosław Jończak - główny projektant
mgr inż. Łukasz Pluskota

WROCŁAW 2017

Spis treści

1. Analiza ekonomiczna potrzeb i możliwości rozwojowych gminy	3
2 Analiza społeczna potrzeb i możliwości rozwojowych gminy	5
3. Analiza środowiskowa potrzeb i możliwości rozwojowych gminy.....	7
4. Analiza demograficzna w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy	10
5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	14
6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	15
6.1 Analiza zagospodarowania w obowiązującym Studium	15
6.2 Określenie zapotrzebowania na tereny inwestycyjne uwzględniając uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe	17
6.2.1. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	19
6.2.2. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych do zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	19
A. Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej	22
B. Zapotrzebowanie na pozostałe funkcje	23
6.2.3. Podsumowanie i wnioski	30
6.5. Potrzeby i koszty finansowe realizacji zadań własnych gminy wynikające z wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych	32

Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta Ustroń

Rozwój przestrzenny należy oceniać w kontekście całego obszaru gminy lub co najmniej w kontekście obszarów o wielkości zapewniającej racjonalność prowadzenia tego typu analiz, jak w przypadku miasta Ustroń.

1. Analiza ekonomiczna potrzeb i możliwości rozwojowych gminy

Miasto Ustroń charakteryzują trzy odmienne jednostki w strukturze: rolnicza w północnej części miasta (Lipowiec, Nierodzim, Hermanice), typowa miejska w centrum Ustronia oraz leśna, znajdująca się w południowej części obejmująca teren Beskidów z masywem Czantorii i Równicy. Rolniczy charakter miasta podkreśla fakt, że około 33% powierzchni stanowią grunty w gospodarowaniu rolnym, natomiast aż 49% stanowią lasy.

Ustroń charakteryzują dwie wiodące funkcje miasta jakimi są uzdrowisko i turystyka, a ich uzupełnieniem mieszkalnictwo oraz usługi. Natomiast sam statut uzdrowiska nadany został miastu w 1972 roku. Jest to kluczowa data w rozwoju tej jednostki osadniczej. Obecnie potencjał tych wiodących funkcji nie jest w pełni wykorzystany, co również hamuje rozwój, zważywszy na pojawiających się inwestorów. Bliskość miasta do drogi ekspresowej S52, czy dobre skomunikowanie z aglomeracją katowicką tworzy korzystne warunki dla przedsiębiorców, które należałoby w przyszłości wykorzystać.

Tab. 1 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON	2 313	2 378	2 381	2 439	2 464	2 454

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na terenie miasta w 2016 roku funkcjonowało 2 454 podmiotów gospodarki narodowej i ostatnich latach obserwowano systematyczny przyrost przedsiębiorstw.

Tab. 2 Podział ludności wg wieku produkcyjnego - procentowy udział w ogólnej liczbie ludności [%]

	2012	2013	2014	2015	2016
Przedprodukcyjny	16,4	16,3	16,3	16,0	16,2
Produkcyjny	61,7	61,0	60,2	59,3	58,4
Poprodukcyjny	22,0	22,7	23,6	24,6	25,4

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wiek produkcyjny ludności wykazuje się stopniowym spadkiem, co akurat stanowi odzwierciedlenie ogólnokrajowych trendów, świadczących o starzejącym się społeczeństwie. Analogicznie zatem wzrasta procentowy udział ludności w wieku poprodukcyjnym oraz maleje udział ludności, która dopiero będzie wkraczała na rynek pracy. Wskazuje to na potrzebę stałego poprawiania warunków życia dla osób starszych.

Tab. 3 Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg płci [%]

	2012	2013	2014	2015	2016
ogółem	5,8	6,4	5,6	4,8	4,6
mężczyźni	5,8	6,5	5,9	5,0	4,7
kobiety	5,9	6,2	5,4	4,5	4,4

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Stopa bezrobocia w ostatnich latach również wykazuje tendencję spadkową i według danych na 2016 rok wynosi 4,6 %, co jest wynikiem niższym od tego w skali kraju (8,3%). Stopa bezrobocia jest zbliżona dla obu płci, co świadczy o zróżnicowanym rynku pracy, w którym nie dominuje sektor preferujący tylko jedną z grup.

W związku z powyższym, w celu podtrzymania spadku bezrobocia, należy dążyć do stwarzania warunków dla rozwoju przede wszystkim indywidualnej aktywności gospodarczej oraz wspierać małe i średnie przedsiębiorstwa. Zważywszy na lokalizację miasta oraz uwarunkowania przyrodnicze, powinno się również zwiększać bazę turystyczną, stanowiącą kluczowe źródło dochodu dla wielu gospodarstw.

2 Analiza społeczna potrzeb i możliwości rozwojowych gminy

Pierwszym analizowanym aspektem w dziedzinie infrastruktury społecznej jest wyposażenie miasta w placówki oświaty i wychowania.

Na terenie Ustronia obecnie występują następujące placówki oświatowe:

- 1) Szkoła Podstawowa nr 1, ul. Partyzantów 2;
- 2) Szkoła Podstawowa nr 2, ul. Daszyńskiego 31;
- 3) Szkoła Podstawowa nr 3, ul. Polańska 25;
- 4) Szkoła Podstawowa nr 5, ul. Szkolna 1;
- 5) Szkoła Podstawowa nr 6, ul. Józefa Kreta 6;
- 6) Gimnazjum nr 1, ul. Partyzantów 2a;
- 7) Gimnazjum nr 2, ul. Daszyńskiego 31;
- 8) Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych, ul. 3 Maja 15;
- 9) Medyczne Studium Techniki Dentystycznej, ul. Słoneczna 2;
- 10) Wyższa Szkoła Inżynierii Dentystycznej i Nauk Humanistycznych, ul. Słoneczna 2

Ponadto na terenie miasta funkcjonuje również żłobek miejski oraz 4 przedszkola.

Stwierdzić należy, że stan i wyposażenie niektórych placówek oświatowych oceniany jest przez mieszkańców jako dobry. Powinno się jednak stopniowo modernizować i doposażyć przedszkola, żłobek, szkoły podstawowe oraz gimnazja. Zwłaszcza zmianom poddać należałoby otoczenie placówek, rozwijając infrastrukturę sportową i rekreacyjną, zważywszy na prognozowany wzrost ludności.

Począwszy od roku 2017 roku na terenie kraju wprowadzana jest reforma edukacji w myśl, której ustanowione zostaną 8-letnie szkoły podstawowe oraz 4-letnie licea i 5-letnie technika.

Na terenie miasta Ustroń zlokalizowane są następujące placówki świadczące usługi z zakresu podstawowej opieki medycznej:

- 1) Przychodnia Rejonowa, ul. Mickiewicza 1;
- 2) Rodzinna Praktyka Lekarska NZOZ s.c., ul. Skoczowska 137;
- 3) Ośrodek Medycyny Prewencyjnej i Opieki Kompleksowej Henryk Wieja, ul. Ogrodowa 6;
- 4) NZOZ Medica s.c.; ul. Drozdów 8a;
- 5) Przychodnia Uzdrawiskowa, ul. Sanatoryjna 7;
- 6) NZOZ Przychodnia Rodzinna "Zawodzie", ul. Słoneczna 11;
- 7) Sanatorium Uzdrawiskowe Elektron, ul. Zdrojowa 5;
- 8) Sanatorium Uzdrawiskowe Kos, ul. Zdrojowa 12;
- 9) Śląskie Centrum Rehabilitacji i Prewencji, ul. Zdrojowa 6;

- 10) Śląskie Centrum Reumatologii, Rehabilitacji i Zapobiegania Niepełnosprawności im gen. Jerzego Ziętka w Ustroniu, ul. Szpitalna 11;
- 11) Sanatorium i Szpital Uzdrowiskowy Równica, ul. Sanatoryjna 7;
- 12) Sanatorium Uzdrowiskowe Róża, ul. Szpitalna 1;
- 13) Sanatorium Uzdrowiskowe Malwa, ul. Szpitalna 45;
- 14) Sanatorium Uzdrowiskowe Złocień, ul. Szpitalna 31;
- 15) Sanatorium Uzdrowiskowe Rosomak, ul. Zdrojowa 2;
- 16) Sanatorium Uzdrowiskowe Narcyz, ul. Zdrojowa 9;
- 17) Sanatorium Ustroń – Ośrodek Tulipan, ul. Szpitalna 21;
- 18) Sanatorium Ustroń – Ośrodek Magnolia, ul. Szpitalna 15;
- 19) Dom Aktywnego Seniora Tulipan, ul. Szpitalna 21;
- 20) Miejski Dom Spokojnej Starości, Słoneczna 10

Ze względu na status uzdrowiska Ustroń posiada bardzo dobrze rozwiniętą bazę sanatoryjną prowadzącą działalność leczniczą czy rehabilitacyjną.

Ponadto na terenie miasta funkcjonuje 11 aptek. Liczba osób przypadająca na aptekę w gminie w 2015 r. wyniosła 1456 osób i jest zdecydowanie niższa niż w województwie śląskim (3076 osób), co tylko potwierdza o dobrej sytuacji w zakresie dostępności do punktów aptecznych w Ustroniu. Biorąc pod uwagę ogólnie krytykowany system opieki zdrowotnej w Polsce, to wśród mieszkańców, jakość czy dostępność jest oceniana stosunkowo wysoko.

W aspekcie kulturalnym w mieście funkcjonuje kilka obiektów, które spełnia potrzeby mieszkańców w tym zakresie:

- 1) Amfiteatr w Parku Kuracyjnym;
- 2) Galeria Muflon - Sztuka dla Ciebie;
- 3) Miejska Biblioteka Publiczna w Ustroniu imienia Jana Wantuły;
- 4) Miejski Dom Kultury "Prażakówka";
- 5) Muzeum Ustrońskie;
- 6) Oddział Muzeum "Zbiory Marii Skalickiej";
- 7) Stara Zagroda (muzeum etnograficzne);
- 8) Rdzawe Diamenty Kolekcja Zabytkowych Motocykli

Lokalizacja miasta sprawia, że dobrze rozwinięta jest tutaj baza turystyczna oraz poprawnie baza sportowa. Oprócz boisk, znajdują się tutaj korty tenisowe, baseny, stoki narciarskie oraz strefy sportu i rekreacji. Należy jednak zaznaczyć, że ze względu na duże obciążenie przez gości, infrastruktura sportowa jest zdecydowanie niewystarczająca, co potwierdzają badania

ankietowe wśród mieszkańców, gdzie aż 41% osób ocenia negatywnie ofertę miasta w tym zakresie.¹

Ważnym elementem infrastruktury społecznej jest wyposażenie mieszkań w instalacje wodociągowe, kanalizacyjne czy instalacje gazowe. Ustroń posiada dobre zaopatrzenie w tym zakresie. Z infrastruktury wodociągowej w 2015 roku korzystało około 76,2% mieszkańców, natomiast z infrastruktury kanalizacyjnej 89,6%. Warte zauważenia jest bardzo dobra sytuacja odnośnie dostępu mieszkańców do instalacji gazowej z której w mieście korzysta aż 81,3% mieszkańców.

W związku z powyższym należy uznać, że infrastruktura społeczna w mieście jest stosunkowo dobra, lecz ze względu na uzdrowiskowy charakter Ustronia, oraz dogodne położenie sprzyjające rozwojowi turystyki, obciążenie na obiekty społeczne sezonowo może znacznie wzrastać. Zatem powinno się dążyć do stałej modernizacji i inwestycji w tym aspekcie, dodatkowo uwzględniając wzrost liczby mieszkańców.

3. Analiza środowiskowa potrzeb i możliwości rozwojowych gminy

Według podziału fizyczno-geograficznego Kondrackiego miasto znajduje się w prowincji Karpaty Zachodnie z Podkarpaciem Zachodnim i Północnym w podprowincji Zewnętrzne Karpaty Zachodnie. W podziale na makroregiony Ustroń dzieli się na dwie jednostki: Pogórze Zachodniobeskidzkie oraz Beskidy Zachodnie. Również w podziale na mezoregiony zaznacza się widoczny podział na dwie części: Pogórze Śląskie oraz Beskid Śląski, co widoczne jest w morfologii miasta, gdzie mamy podział na obszar górski i obszar pogórza.

W opracowaniu ekofizjograficznym dla miasta Ustroń wyznaczono następujące zalecenia i uwagi do uwzględnienia w planowaniu przestrzennym:

Rodzaj uwarunkowań	Zalecenia i uwagi warunkujące możliwość rozwoju gminy
<i>Tereny chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody</i>	
Rezerwat Czańtoria	Respektowanie w suikzp potrzeb ochrony
Park krajobrazowy Beskidu Śląskiego	
Obszar Natura 2000, Beskid Śląski	
Pomniki przyrody	Ochrona przed działaniami mogącymi zaszkodzić pomnikom przyrody
<i>Wody powierzchniowe</i>	
Sieć hydrograficzna gminy Strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych	Przeciwdziałanie zanieczyszczeniom wód powierzchniowych i dążenie do poprawy ich klasy czystości poprzez ograniczenie występowania

¹ Strategia Rozwoju miasta Ustroń do 2020 roku

	zabudowy bez oczyszczania ścieków bytowych oraz działania ograniczające zanieczyszczenie wód związkami chemicznymi wykorzystywanymi w rolnictwie; - doliny cieków pozostawić wolne od zabudowy; - regulacje techniczne cieków wodnych muszą być ograniczone do niezbędnego minimum, musi zostać zachowana więź hydrologiczna koryt z otoczeniem, a także zachowana ich obudowa biologiczna; - zachowanie stref buforowych (lasy, roślinność łąkowa, olsy i inne naturalne zbiorowiska roślinne) w dnach dolin, łóżyskach rzek, potoków i zbiorników wodnych, w celu ograniczenia dopływu zanieczyszczeń obszarowych i komunikacyjnych
<i>Wody podziemne</i>	
GZWP nr 347 i 348, użytkowe poziomy wodonośne, strefy ochrony ujęć wód podziemnych	- dążenie do objęcia systemem odprowadzania o oczyszczania ścieków całości obszaru zurbanizowanego; - dopuszczenie do nowych inwestycji produkcyjnych, usługowych, mieszkaniowych i komunikacyjnych na obszarze gminy z przestrzeganiem zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska
<i>Gleby i lasy</i>	
Grunty orne klas IIIa, IIIb	- prowadzenie zrównoważonej i ekologicznej gospodarki rolnej, - utrzymanie istniejących gruntów rolnych, łąk, pastwisk i zadrzewień, - ochrona gleby i wód przed nadmiernym zanieczyszczeniem nawozami, racjonalnie stosowanie nawozów sztucznych i właściwe ich przechowywanie, - tworzenie ciągów zadrzewień śródpolnych, - tworzenie stref buforowych na styku z terenami przeznaczonymi do zabudowy
Lasy	- przebudowa drzewostanu w lasach w kierunku uzyskania zgodności z siedliskiem, - utrzymanie istniejących powierzchni leśnych, w tym kluczowych dla bioróżnorodności gminy niewielkich zadrzewień śródpolnych często związanych z jarami;
<i>Surowce mineralne</i>	
Udokumentowane złoża dla których nie ustanowiono terenów górniczych: - kruszywa naturalne Złoża eksploatowane: - wody lecznicze	- eksploatacja kruszywa ze złoża Nierodzim nie jest możliwa ze względu na uzdrowiskowy charakter Ustronia, eksploatacji kruszyw zabrania ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, - eksploatacja wód leczniczych właściwie nie ma wpływu na proces planistyczny

Teren uzdrowiska	
Miasto Ustroń znajduje się w strefach A, B, C ochrony uzdrowiskowej	na terenie uzdrowiskowym wprowadza się poszczególne obostrzenia dla stref A, B i C zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym
Uciążliwości	
Zanieczyszczenia powietrza	- zaleca się realizację zadań ograniczenia niskiej emisji określonej w Programie Ograniczenia Niskiej Emisji dla gminy, powiatu i POP, - termomodernizacja budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej, - wprowadzenia zasady używania do celów grzewczych urządzeń o jak najwyższej sprawności energetycznej, korzystających z paliw niskoemisyjnych. Zasada winna zostać wprowadzona w formie nakazu dla obiektów użyteczności publicznej, produkcyjnych, ogrzewanych zbiorowo i nowo realizowanej zabudowy, - ograniczenia ruchu samochodowego w obszarach intensywnie zabudowanych, - kształtowania obudowy tranzytowych ciągów komunikacyjnych zielenią, w tym w formie nasadzeń alejowych i szpalerów drzew
Hałas i wibracje	- poprawa jakości nawierzchni dróg, - budowa ekranów ochronnych lub tworzenie obszarów ograniczonego użytkowania, - zachęcanie lokalnej społeczności do korzystania ze środków komunikacji publicznej oraz rowerów, - lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg głównych wymaga zachowania odległości zapewniającej ochronę przed hałasem w zależności od rodzaju tej zabudowy oraz minimalizowanie zasięgu i wpływu negatywnego oddziaływania tych dróg dla nowej zabudowy poprzez stosowanie barier i przegród akustycznych i strefowanie zabudowy, - preferowania w rozwiązaniach szczegółowych MPZP lokalizowania terenów zabudowy usługowej w obszarach narażonych na hałas, - analiza postępu prac nad wyborem wariantów przebiegu trasy szybkiej kolei
Pola elektromagnetyczne	- eliminowanie i ograniczenie zabudowy w polach elektromagnetycznych linii wysokiego napięcia i stacji elektromagnetycznych, - nowe anteny telefonii bezprzewodowych należy, lokalizować w granicach samodzielnych działek lub na obiektach w miejscach nie eksponowanych przy zachowaniu wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno-prawnych,

	• uwzględnienia zagadnień związanych z promieniowaniem niejonizującym na poziomie planów miejscowych oraz decyzji związanych z lokalizacją obiektów będących źródłem tego promieniowania
Tereny zalewowe	• na stan aktualny w gminie nie dokonano właściwego rozpoznania terenów zagrożonych powodziami, • na terenach narażonych powodziami należy wprowadzić rozwiązania minimalizujące możliwe straty, w tym ograniczenie zabudowy
Osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi wskazane w bazie SOPO przez PIG	• tereny osuwisk winny być generalnie wyłączone z możliwości zabudowy, przed ewentualną zabudową powinny być przeprowadzane oceny warunków geologicznych w oparciu o stosowne dokumenty wynikające z przepisów odrębnych, • prowadzenie monitoringu i obserwacji terenów osuwiskowych w gminie, • ograniczenie lokowania zabudowy oraz wprowadzenie form architektonicznych, które zminimalizują straty materialne, • przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych, • nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, • nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych, • nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem rowów, • zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu, • zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt

4. Analiza demograficzna w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy

W celu prawidłowej oceny potencjału demograficznego ludności w ramach analizy przeprowadzono prognozę demograficzną ludności dwiema metodami metodą kohortową i wskaźnikową.

Analiza kohortowa

Do wykonania analizy wykorzystano dane głównie na poziomie miasta Ustroń, jednak ze względu na brak niektórych informacji przyjęto wskaźnik, urodzeń żywych według wieku matki oraz zgonów z podziałem na wiek, na podstawie danych dla województwa śląskiego. W przedmiotowej analizie do obliczeń wykorzystano również wskaźniki zgonów wg wieku i maksymalne wskaźniki płodności. Uzyskane wyniki zestawiono w poniższej tabeli.

Tab. 4 Prognoza liczby ludności

Wiek		Prognoza liczby mieszkańców					
	Stan						
	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
0-4	723	711	612	517	457	445	445
5-9	802	723	711	612	516	457	445
10-14	629	801	722	711	611	516	456
15-19	725	628	800	720	709	610	515
20-24	886	723	626	797	718	707	608
25-29	1052	883	720	623	794	715	704
30-34	1213	1047	879	717	620	790	712
35-39	1212	1205	1040	873	712	616	785
40-44	1098	1200	1193	1030	864	705	610
45-49	1007	1080	1180	1174	1013	850	693
50-54	989	979	1050	1147	1141	984	826
55-59	1157	944	936	1002	1095	1090	939
60-64	1334	1093	891	884	946	1034	1029
65-69	1078	1237	1013	825	820	876	957
70-74	793	989	1136	930	757	753	804
75-79	596	671	838	963	787	641	638
80 i więcej	719	373	421	524	602	493	402
suma	16013	15288	14768	14049	13164	12282	11569

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przeprowadzona analiza wykazała, że będzie następować stopniowy spadek liczby ludności. Biorąc pod uwagę fakt braku wskaźników, na poziomie miasta Ustroń, w zakresie liczby urodzeń żywych według wieku matki oraz zgonów w podziale na wiek, wyniki należy uznać za teoretyczne.

Metoda wskaźnikowa

Liczbę ludności w gminie warunkuje również migracja, która to nie została uwzględniona przy metodzie kohortowej. W związku z powyższym zanalizowano dane dotyczące migracji ludności, które przedstawia poniższa tabela.

Tab. 5 Ruch migracyjny w gminie

	Saldo migracji
2010	93
2011	69
2012	28
2013	34
2014	29
2015	66

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przeprowadzona analiza w zakresie migracji wskazuje na zmienny przyrost liczby ludności związany z migracjami. Należy jednak podkreślić, że bilansuje on ujemny przyrost ludności, który począwszy od 2011 roku waha się w zbliżonych przedziałach. Atrakcyjność Ustronia jest jednym z tych czynników, które zachęcają do osiedlania się tutaj ludności. Problemem jest jednak ujemny przyrost naturalny, co może świadczyć o migracji z miasta ludzi młodych, którzy wyjeżdżają za pracę i tam zakładają rodziny.

Tab. 6 Przyrost naturalny w gminie

	Przyrost naturalny
2010	3
2011	-26
2012	-16
2013	-16
2014	-36
2015	-27

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Ujemny przyrost naturalny, to zjawisko niepokojące, mogące obniżać tempo rozwoju miasta. Powodujące większe obciążenie dla osób pracujących, poprzez starzejące się społeczeństwo. Związku z tym należy prowadzić starania mogące zatrzymać tą sytuację, przykładowo poprzez wspieranie nowych działań rozwojowych, przyczyniających się do powstawania miejsc pracy, czy poprzez rozbudowę bazy usługowej. Należy również poszukiwać inwestorów, chcących inwestować w branżę turystyczną i prowadzić dalszy rozwój tej branży.

W celu pełnego zanalizowania prognozy demograficznej mieszkańców Miasta Ustronia, oprócz analizy kohortowej przeprowadzono także analizę wskaźnikową. W metodzie tej analizie poddano wskaźnik przyrostu naturalnego i migracji w latach 2011- 2015.

Wybrano następnie wartość minimalną, maksymalną i wyliczono średnią. Na tej podstawie wskazano 3 warianty prognozy demograficznej.

Tab. 7 Zestawienie wskaźnika salda przyrostu naturalnego i migracji w latach 2011-2015

Lata	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba ludności ogółem	15 975	16 002	16 003	16 073	16 013
Przyrost naturalny	3	-26	-16	-36	-27
Wskaźnik przyrostu naturalnego	-0,00010205	-0,00006249	-0,00006242	-0,00013994	-0,0001048067
Saldo migracji	69	28	34	29	66
Wskaźnik salda migracji	0,00432	0,00175	0,00212	0,00180	0,00412
Saldo przyrostu naturalnego i migracji	0,00421720	0,00168729	0,00206218	0,00166433	0,00401684

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tab. 8 Charakterystyczne wartości wskaźników

Wartość minimalna	0,0003722
Wartość maksymalna	0,0058491
Wartość średnia	0,0025582

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tab. 9 Prognoza liczby ludności metodą wskaźnikową

Prognoza liczby ludności					
Wariant	Liczba ludności w 2015 r.	Liczba ludności w 2030 r.	Saldo liczby ludności	Liczba ludności w 2045 r.	Saldo liczby ludności
Wartość minimalna	16013	16103	90	16193	180
Wartość maksymalna	16013	17477	1464	19075	3062
Wartość średnia	16013	16639	626	17289	1276

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Do analizy metodą wskaźnikową, ze względu na dostępność wszystkich niezbędnych danych, wybrano rok 2015.

Prognoza liczby ludności metodą kohortową wykazała znaczący spadek liczby ludności w przeciągu najbliższych 30 lat.

W tej metodologii uwzględnia się wyłącznie przyrost naturalny, nie biorąc pod uwagę migracji, która to odgrywa istotną składową kształtującą liczebność gmin. Oba te elementy cechują się jednak częstymi fluktuacjami co ma z kolei silny wpływ na wyniki prognozy metodą wskaźnikową.

Metoda wskaźnikowa wykorzystywana do prognozowania liczby ludności przedstawia dane z okresu ostatnich pięciu lat, bazując przy tym na saldzie migracji oraz przyroście naturalnym.

W celu prognozy liczby ludności dla miasta Ustroń, należy wziąć pod uwagę wszystkie uwarunkowania, czynniki gospodarcze, społeczne itd. Dopiero takie ujęcie w szerszym kontekście daje możliwość odpowiedniej interpretacji otrzymanych wyników. W przedmiotowej analizie wykazano, że przy

wszystkich wskaźnikach liczba ludności w Ustroniu będzie wzrastać. Mając jednak na uwadze notowany przyrost liczby ludności w ostatnich latach, wszystkie ww. czynniki, przyjęto jako bazową prognozę liczby ludności dla miasta na poziomie **17289 osób**, otrzymaną przy pomocy metody wskaźnikowej średnich wartości. Przedstawia ona bowiem przyrost na poziomie około 7-8 %, co wydaje się najbardziej realne. Natomiast pozostałe wyniki dla wartości wskaźników wyeliminowano z uwagi na fakt, iż przedstawiają one skrajne zjawiska demograficzne.

5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Przy wyznaczaniu terenów budowlanych należy wziąć pod uwagę możliwości finansowe gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych gminy, w związku z wyznaczeniem terenów budowlanych. Dodatkowo realizacja infrastruktury technicznej związana będzie z pobieraniem przez gminę opłaty adiacenckiej, stanowiącej dochód gminy umożliwiający realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Przy sporządzaniu planu miejscowego przygotowana zostanie szczegółowa prognoza skutków finansowych uchwalenia planu a przed przystąpieniem do sporządzenia planu, zgodnie z zapisami ustawowymi dokonana zostanie również analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, w tym również analizy skutków finansowych. Realizacja zadań własnych gminy może być realizowana ze środków własnych, środków unijnych lub w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Koszty wykupu terenów pod drogi będą zachodzić w sytuacji przyjęcia przez Radę gminy planu miejscowego dla tego obszaru. Koszty budowy dróg i uzbrojenia terenów realizowane będą sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy.

Dochody Ustronia w latach 2011-2015 wahały się w przedziale od 56,9 do 64 mln zł, natomiast głównym ich źródłem były dochody od osób prawnych, fizycznych i innych jednostek, stanowiące około 56% w całej strukturze. Natomiast wydatki oscylują w granicach od 54,2 do 68,3 mln zł. Największe środki Ustroń wydaje na Oświatę i wychowanie - 25,4 mln, co stanowi około 37 % udziału w strukturze.

Tab. Wieleletnia Prognoza Finansowa dla miasta Ustroń

	Dochody [A]	Wydatki [B]	Wynik budżetu [A-B]
2018	82 769 399,58	98 325 502,58	-15 556 103,00
2019	85 443 475,25	90 351 282,33	-4 907 807,08
2020	87 425 154,63	89 518 204,12	-2 093 049,49
2021	89 460 783,50	88 022 245,30	1 438 538,20
2022	90 947 303,08	89 120 759,60	1 826 543,48
2023	93 085 985,66	90 487 936,34	2 598 049,32
2024	93 078 135,30	90 386 464,21	2 691 671,09
2025	95 325 088,69	90 091 550,81	5 233 537,88
2026	97 628 215,90	91 782 264,85	5 845 951,05
2027	99 988 921,30	93 549 996,19	6 438 925,11
2028	102 408 644,33	95 346 171,10	7 062 473,23
2029	104 888 860,44	97 152 939,10	7 735 921,34
2030	107 431 081,95	101 309 194,79	6 121 887,16

opracowanie własne na podstawie Wieleletniej Prognozy Finansowej przyjętej Uchwałą Nr XXXIII/397/2017 Rady Miasta Ustroń z dnia 21 grudnia 2017 r.

Na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej sporządzonej dla miasta Ustroń na rok 2017, wykazano, że do 2030 roku następować będzie stopniowy wzrost dochodów. W prognozowanym roku 2030 dochód gminy powinien wynieść 107,4 mln zł, zatem nastąpi wzrost o ok. 29,7%. Natomiast co najistotniejsze w ramach możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, jest zmniejszenie wydatków. Ostatecznie zatem sumaryczny wynik budżetu będzie przyrastał, dlatego należy przyjąć, że zabezpieczy to możliwość realizacji zadań związanych z przygotowaniem terenów pod zabudowę.

6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

W ramach opracowania zostały przeprowadzone analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne z których wyniki prowadzić mają do wskazania zapotrzebowania na tereny inwestycyjne. Zrównoważony rozwój gminy i konieczność wdrożenia właściwego trybu wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych, narzucony w związku z ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. 2015 poz. 1777) wprowadzającą zmiany w ustawie planistycznej, nałożyła na organy gminy obowiązek zrewidowania prowadzonej polityki przestrzennej.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazane zostało, że w ramach opracowywanego bilansu zabudowy analizuje się powierzchnię użytkową zabudowy. Brak jest natomiast wyraźnego wskazania przez ustawodawcę, co należy rozumieć pod tym pojęciem.

Podczas obliczeń przyjęto metodologię wskazaną w skrypcie *"Program szkoleniowy dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego"* przygotowanym przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa.

6.1 Analiza zagospodarowania w obowiązującym Studium

W ramach analizy chłonności istniejących terenów inwestycyjnych dla Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń wskazano w poniższej tabeli grupy terenów inwestycyjnych.

Tereny zabudowy jednorodzinnej stanowią obszary o łatwo identyfikowalnej tkance jednorodzinnej oraz część obszarów wskazanych jako rolne z rozproszoną zabudową, dla której ta funkcja jest wiodąca i możliwa do przedstawienia. Natomiast tereny obsługi produkcji gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wskazane są obecnie, lecz nie zostały wyznaczone w przyszłym zagospodarowaniu, stąd też brak rezerw terenowych.

Do terenów usług turystycznych zaliczono również domy wczasowe i pensjonaty, domy letniskowe czy uzdrowisko. Przy czym ze względu na zapisy Studium, dotyczące strefy "A" ochrony uzdrowiskowej, uwzględniono ograniczenia do rezerwy terenowej.

Obowiązujące studium nie rozróżnia z terenów sportu i rekreacji, obszarów stoków narciarskich czy wyciągów, jednakże na potrzeby niniejszej analizy zostały one wykazane osobno, ze względu na specyficzność tych obszarów, oraz faktu, że prowadziłoby to braku rzetelności prognoz w stosunku do innych terenów sportu i rekreacji.

Tab. 17 Zestawienie powierzchni terenów inwestycyjnych i ich rezerw w granicach obszarów wyznaczonych w SUIKZP miasta Ustroń

Grupy terenów inwestycyjnych	Powierzchnia wyznaczona w studium (ha)	Powierzchnia faktycznie zainwestowana (ha)	Rezerwa terenów inwestycyjnych (ha)
Tereny zabudowy jednorodzinnej	764,6	621,17*	143,43
Tereny zabudowy wielorodzinnej	31	24,27	6,73
Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa	brak	11,2	brak
Tereny usług, w tym usługi publiczne	94,7	62,85	49,95
Tereny aktywności gospodarczej	160,6	55,45	105,15
Tereny usług turystycznych	355,50	139,07**	107,83***
Tereny sportu i rekreacji z wyłączeniem obszarów stoków zjazdowych, wyciągów, kolei linowych	66,33	37,08	29,25
Tereny stoków zjazdowych, wyciągów, kolei linowych jako tereny sportu i rekreacji	198,67	33,47	165,2

opracowanie własne

*wliczono również część terenów R1, gdzie funkcja wskazuje na typową zabudowę jednorodzinną;

**w uwarunkowaniach wykazano powierzchnię terenów lecznictwa uzdrowiskowego 241,9 ha, zgodnie ze wskazaną strefą uzdrowiskową, lecz w znacznej części są to tereny niezainwestowane;

*** rezerwę terenów pomniejszono ze względu na ograniczenia wynikające z zapisów Studium, dotyczące strefy "A" ochrony uzdrowiskowej;

Analizując występujące rezerwy terenowe w ramach obowiązującego Studium, największe są przewidziane dla terenów stoków zjazdowych i wyciągów wynoszą **165,2 ha**, co wynika również z faktu, że tereny te zajmują bardzo duże powierzchnie. Znaczne są również rezerwy dla terenów zabudowy jednorodzinnej, czy usług turystycznych, wynoszące odpowiednio, **143,43 ha** oraz **107,83 ha**. Dla terenów aktywności gospodarczej rezerwa ta wynosi około **105,15 ha**. Natomiast tereny usług dysponują rezerwami inwestycyjnymi na poziomie **49,95 ha**.

Wśród wszystkich analizowanych grup terenów najmniejsze, choć i tak znaczące rezerwy terenów wykazano dla obszarów sportu i rekreacji, z wyłączeniem stoków narciarskich i zjazdowych (**29,25 ha**) oraz dla terenów zabudowy wielorodzinnej - **6,73 ha**.

6.2 Określenie zapotrzebowania na tereny inwestycyjne uwzględniając uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe

W związku z przeprowadzonymi wyżej analizami demograficznymi w zakresie prognozy liczby ludności dla miasta Ustroń, przyjęto wariant średni metody wskaźnikowej, w którym określono liczbę ludności na poziomie **17289 osób** w roku 2045.

Prawidłowa struktura funkcjonalno-przestrzenna powinna uwzględniać lokalizowanie także innych funkcji niż jedynie zabudowa mieszkaniowa jak m.in: zabudowa usługowa, tereny zieleni czy tereny produkcyjne.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową

Ustroń jest to gmina miejska, w której w wyglądzie szczególnie odznaczają się zabudowania jednorodzinne wolnostojące i szeregowe. Duży udział mają również zabudowania zagrodowe stanowiące około 10% w powierzchni ogólnej miasta, natomiast jedynie 0,2% stanowią typowe gospodarstwa rolne.

W celu analizy potrzebnej powierzchni użytkowej na wstępie wyliczono średnią liczbę osób przypadających na mieszkanie w prognozowanym 2045 roku.

Tab. Wybrane wskaźniki zasobów mieszkaniowych w mieście Ustroń

Parametr/rok	2011	2012	2013	2014	2015
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m ²)	90,3	90,5	90,8	91,2	91,5
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m ²)	39,1	40,0	40,3	40,6	41,1
przeciętna liczba osób przypadająca na mieszkanie	2,31	2,26	2,25	2,25	2,23

opracowanie własne na podstawie danych GUS

Powyższa tabela wykazuje stopniowy spadek liczby mieszkańców przypadających na 1 mieszkanie. Odzwierciedla to ogólnopolskie tendencje do większego komfortu zamieszkania oraz spadku dzietności. W ostatnich pięciu latach nastąpiła obniżka na poziomie 0,08 osoby. Zakładając zatem dalszą taką tendencję, wyliczono, że liczba osób przypadająca na mieszkanie w roku 2045 wyniesie **1,75 osoby na mieszkanie**. Wartość tą przyjęto do dalszych analiz.

Przy obliczaniu zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, należy poddać analizie dodatkowo obecny stan. W Polsce na przestrzeni ostatnich lat jest obserwowany wzrost standardu mieszkania. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, będzie stale zwiększała się średnia powierzchnia użytkowa mieszkania. Ta sytuacja będzie dotyczyła również zabudowy istniejącej, lecz nie należy zakładać, że mieszkania te będą rozbudowywane. W rzeczywistości, poprawa standardów zamieszkania w istniejących

mieszkaniach będzie polegała głównie na rozgęszczeniu tych mieszkań. Oznacza to zmniejszanie liczby osób zamieszkujących w jednym mieszkaniu i tym samym, zmniejszania liczby osób na izbę. Zatem we wstępie należy określić ile osób pozostanie w istniejących mieszkaniach po rozgęszczeniu.

Obecna liczba ludności: 16013 osób (stan na 2015 rok)

Przeciętna liczba osób przypadająca na mieszkanie: 2,23 os.

Liczba osób przypadająca na mieszkanie w 2045 roku: 1,75 os.

Obecna liczba mieszkań: $16013 \text{ osób} : 2,23 \text{ os./mieszk.} = \mathbf{7181 \text{ mieszkań}}$

Liczba osób zamieszkująca obecne mieszkania po rozgęszczeniu: $7181 \text{ mieszkań} \times 1,75 \text{ os.} = \mathbf{12567 \text{ osób}}$

$16013 \text{ osób} - 12567 \text{ osób} = 3446 \text{ osób}$

Z powyższych wyliczeń określono, że dla 3446 osób należy dodatkowo przewidzieć nowe mieszkania.

Analizy demograficzne przeprowadzone w poprzednim rozdziale, wykazały prognozowaną liczbę osób w 2045 roku na poziomie **17289 osób**. Zatem liczba mieszkańców na przestrzeni najbliższych 30 lat wzrośnie o **1276 osób**.

Następnym krokiem w analizie będzie określenie całkowitej liczby osób dla której należy przewidzieć nowe mieszkania, która będzie sumą osób wynikającą z prognozowanego przyrostu liczby ludności oraz liczby osób wynikająca z rozgęszczenia.

$L = 1276 \text{ osób} + 3446 \text{ osób} = \mathbf{4722 \text{ osób}}$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową należy określić dla 4722 osób. Zatem pierwszym krokiem będzie wskazanie ile nowych mieszkań będzie potrzebne w 2045 roku.

$4722 \text{ osób} : 1,75 \text{ osób} = 2699 \text{ mieszkań}$

$2699 \text{ mieszkań} \times 120 \text{ m}^2 = \mathbf{323\,880 \text{ m}^2}$

$323\,880 \text{ m}^2 + 30\% \text{ niepewności urbanistycznej} = 421\,044 \text{ m}^2$

Maksymalna wielkość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi : 421 044 m²

6.2.1. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek wyznaczania w tkance miejskiej obszarów zurbanizowanych, czyli takich o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Następnie na jej podstawie wyszukano i pomierzono, w ramach tego terenu zurbanizowanego, działki niezabudowane, tworzące luki w zabudowie, nadające się do zabudowy. Należy przy tym zaznaczyć, że wyznaczone tereny, tworzą gminne rezerwy inwestycyjne, które należy zabudować w pierwszej kolejności, aby przeciwdziałać nadmiernemu rozlewaniu się miast, a co za tym idzie wzrostom kosztów infrastrukturalnych.

Zatem na podstawie inwentaryzacji wykazano, że łączna powierzchnia luk w zabudowie wynosi **131,58 ha**.

Analizując otrzymane luki w zabudowie, wykazano, że są to działki, które ze względu na charakter Ustronia, będą służyć głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zakładając średnią wielkość działki 1000 m², obliczono, że w nich będzie możliwe zlokalizowanie **1315 mieszkań**. Biorąc pod uwagę, że obecnie powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosi 91,5 m², otrzymano łączną powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej na poziomie **120 322 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Nie wykazano rezerw terenowych w ramach chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla terenów o funkcjach innych niż mieszkaniowe. Charakterystyka gminy sprawia, że wykazane wyżej rezerwy zostaną zagospodarowane na potrzeby zabudowy mieszkaniowej co wynika z najlepszych predyspozycji dla tej właśnie funkcji, bliskości drogi publicznej, dostępu do niezbędnej infrastruktury. Nie oznacza to bowiem, że na tych terenach nie pojawi się funkcja usługowa, lecz będzie ona niewielka i w ramach uzupełnienia funkcji podstawowej tzn. mieszkaniowej, co przy skali dokumentu Studium jest nieznaczące.

6.2.2. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych do zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Następnym krokiem jest określenie chłonności obszarów przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pozwala to określić jaką część zapotrzebowania obliczonego powyżej, będzie można zaspokoić na terenach, gdzie zostały podjęte akty prawa miejscowego. Dokonując obliczeń należy przy tym wziąć pod uwagę jedynie te obszary które przeznaczone są do zabudowy mieszkaniowej i są niezabudowane.

Tab. 18 Zestawienie powierzchni terenów inwestycyjnych i ich rezerw w granicach terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych na obszarze miasta Ustroń

Grupy terenów inwestycyjnych	Powierzchnia wyznaczona w planach miejscowych (ha)	Powierzchnia faktycznie zainwestowana (ha)	Rezerwa terenów inwestycyjnych (ha) (chłonność)	Chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy - (m ²)*
Tereny zabudowy jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej	102,54	58,02	44,52	43 828,5
Tereny zabudowy wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami	14,89	11,53	3,36	
Tereny usług, w tym usługi publiczne	30,91	19,58	11,33	113 300
Tereny aktywności gospodarczej	4,66	2,54	2,12	25 440
Tereny usług turystycznych	75,76	25,85	49,91	-
Tereny sportu i rekreacji z wyłączeniem obszarów stoków zjazdowych, wyciągów, kolei linowych	10,43	2,14	8,29	33 160
Tereny stoków zjazdowych, wyciągów, kolei linowych jako tereny sportu i rekreacji	7,87	7,87	brak	-

opracowanie własne

* Do obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy terenów innych niż mieszkaniowe wykorzystano iloczyn wskaźnika intensywności zabudowy z powierzchnią terenu, gdzie wskaźnik intensywności dla usług - 1,0; dla aktywności gospodarczej - 1,2; dla sportu i rekreacji z wyłączeniem obszarów stoków zjazdowych - 0,4.

Obecnie miasto Ustroń pokryte jest miejscowymi planami na obszarze około 498,03 ha, co daje 8,44 % łącznej powierzchni gminy. Wartość ta jest bardzo niska. Taki stan w stosunku do planów miejscowych stanowiących akt prawa miejscowego jest niebezpieczny, bowiem to w planach określa się szereg istotnych czynników wpływających na racjonalne gospodarowanie, jak chociażby zachowaniu ładu przestrzennego.

Zatem w planach miejscowych, łączna powierzchnia terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej wynosi **47,88 ha**. Na podstawie parametrów wskazanych we wcześniejszym rozdziale, wykazano, że będzie można zlokalizować **479 mieszkań**, a zatem łączna powierzchnia tych mieszkań wyniesie **43 828,5 m²** powierzchni użytkowej zabudowy.

Końcowe wyliczenia

Analizując finalnie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, należy od prognozowanego maksymalnego zapotrzebowania odjąć te wartości wynikające z zagospodarowania luk w zabudowie. Uwarunkowane jest to faktem, aby w pierwszej kolejności zagospodarowywać, wolne przestrzenie w zwartej strukturze miasta i przez to ograniczać nadmierne rozlewanie się miasta.

421 044 m²- 120 322 m²-43 828,5 m²= 256 893,5 m² powierzchni użytkowej

Zatem ostateczne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej powinno wynosić **256 893,5 m²**. Jednak stosownie do preambuły art. 10 oraz wskazań zawartych w ust. 5 pkt 4 lit. b końcowy wynik powinien być wyrażony w postaci bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, co końcowo wskaże wielkość terenów mogących zostać zagospodarowanych.

Ustroń jest gminą miejską w której w tkance przeważa jednak zabudowa jednorodzinna. Odnaleźć tutaj można jednak również typowe blokowiska charakterystyczne dla ośrodków miejskich, zwłaszcza na osiedlu "Manhattan", które stanowi kilka 11- kondygnacyjnych punktowców. Pozostałe tereny zabudowy wielorodzinnej to zabudowa nie przekraczająca już 5 kondygnacji., nie są to jednak rozległe przestrzenie z taką formą zabudowy.

W celu określenia zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej przeprowadzono analizę dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Z otrzymanej powierzchni użytkowej zabudowy wskazano liczbę mieszkań potrzebnych do zaspokojenia przyszłych potrzeb mieszkaniowych.

$$256\,893,5\text{ m}^2 : 120\text{ m}^2 = \mathbf{2141\text{ mieszkań}}$$

Przy czym biorąc pod uwagę charakterystykę miasta, otrzymaną liczbę mieszkań należy podzielić pomiędzy zabudowę mieszkaniową jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zajmują powierzchnię około 19,4 ha, przy czym, aby prawidłowo oszacować liczbę ludności wyróżniono dodatkowo podział na zabudowę do 5 kondygnacji oraz powyżej tej wartości. Tereny z zabudową 11 - kondygnacyjną, stanowią powierzchnię około 7 ha. Przyjęto zatem, dla terenów osiedla "Manhattan" wskaźnik urbanistyczny szacunku liczby ludności $L_{j/w}^2$ na poziomie 350 mieszkańców na 1 ha (wariant wysoki). Natomiast dla pozostałych terenów (12,4 ha), przyjęto ten wskaźnik na poziomie 150 mieszkańców na 1 ha (wariant niski).

$$\mathbf{L_{MW} = 350\text{ osób} / 1\text{ ha} * 7\text{ ha} = 2450\text{ osób [obecna liczba ludności na terenach zabudowy wielorodzinnej - Os. Manhattan]}}$$

$$\mathbf{L_{MW} = 150\text{ osób} / 1\text{ ha} * 12,4\text{ ha} = 1860\text{ osób [obecna liczba ludności na terenach zabudowy wielorodzinnej z wyłączeniem Os. Manhattan]}}$$

$$\mathbf{L_{MW} = 2450\text{ os.} + 1860\text{ os.} = 4310\text{ osób.}}$$

² Wskaźnik urbanistyczny szacunku liczby ludności $L_{j/w}$ wykazany na podstawie pracy badawczej "Pozyskanie nowych wskaźników z zakresu planowania przestrzennego i budownictwa mieszkaniowego przydatnych do oceny dostępności i jakości usług publicznych" pod kierownictwem Waldemara Dymka

W wyniku przeprowadzonych wyliczeń oszacowano liczbę ludności, która zamieszkuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 4310 osób. Zakładając, że dotychczasowy udział mieszkańców na tych terenach będzie się utrzymywać, prognozuje się, że za 30 lat będzie je zamieszkiwać 4668 osób. Zatem dla **358 osób**, należy przewidzieć mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

358 osób : 1,75 os/mieszk. = **205 mieszkań.**

Zatem podsumowując, z wyliczonej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, należy przewidzieć budowę nowych 2141 mieszkań, z czego 205 mieszkań, powinny powstać na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Następnie należy otrzymane wyniki przedstawić w postaci bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

A. Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

1936 mieszkań x 1000 m² = 1936000 m² = **193,6 ha**

Do wskazanych terenów należy dodać rezerwę pod infrastrukturę techniczną, niezbędną dla realizacji inwestycji. Przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oszacowano takie zapotrzebowanie na 20%. Zatem finalne zapotrzebowanie na tereny wyniesie **232,32 ha.**

W założeniu przyjęto średnią powierzchnię działki w Ustroniu na poziomie 1000 m².

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:

Z otrzymanych obliczeń wykazano, że w 205 mieszkaniach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkiwać będzie w 2045 roku 358 osób, przyjmując, że nowo powstała zabudowa wielorodzinna będzie maksymalnie do 5 kondygnacji, założono wskaźnik 150 osób/ 1ha takiej zabudowy.

358 osób: 150 osób/1ha= **2,40 ha**

Do wskazanych terenów należy dodać rezerwę pod infrastrukturę techniczną, niezbędną dla realizacji inwestycji. Przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oszacowano takie zapotrzebowanie na 30%. Zatem finalne zapotrzebowanie na tereny wyniesie **3,12 ha.**

Ostatecznie zatem należy przyjąć, że przyszłe zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej będzie wynosić **232,32 ha** w przypadku zabudowy jednorodzinnej oraz **3,12 ha** dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

B. Zapotrzebowanie na pozostałe funkcje

W metodologii przedstawionej w skrypcie opublikowanym przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, wskazano, że szacując prognozowane wielkości zapotrzebowania na funkcje inne niż mieszkaniowe, można się oprzeć na dostępnych opracowaniach studialnych i naukowych. Przedstawione zostały na podstawie literatury przedmiotu, w ujęciu procentowym, poszczególne struktury terenów zainwestowanych. W przypadku Ustronia, biorąc pod uwagę jego charakterystykę i uwarunkowania, brak możliwości jasnego przełożenia modelowych szacunków, chociażby w odniesieniu do takich obszarów jak tereny usług turystycznych, czy terenów sportu i rekreacji wraz ze stokami narciarskimi. Należy przy tym zaznaczyć, że szacowanie przyszłego zapotrzebowania na nowe tereny, największe swoje uzasadnienie znajduje w prognozowaniu terenów mieszkaniowych, co pozwala skutecznie ograniczać rozlewaniu się jednostek osadniczych i dostosować zapotrzebowanie gmin do realnych wyników. W przypadku pozostałych funkcji takie prognozowanie powinno być oparte także na indywidualnych dla każdej gminy uwarunkowaniach, dążących do między innymi odpowiedniej jakości usług podstawowych, w tym łatwości w dostępie do nich, czy odpowiedniego poziomu ich infrastruktury. Tereny przemysłowe z kolei stanowią bardzo ważny punkt w strukturze dochodowej gminy, tworząc nowe miejsca pracy, a w związku z tym także kreując czynniki rozwojowe jednostki. Zatem w tym przypadku to sama rezerwa terenowa jest czynnikiem przyciągającym potencjalnych inwestorów, a nie na odwrót.

W przypadku Ustronia nietypowymi terenami usługowymi są usługi turystyki oraz usługi sportu i rekreacji w skład których wchodzi stoki zjazdowe. Obie te funkcje kształtowane są przez ruch turystyczny, który w przypadku Ustronia nie jest mierzony. Zatem można jedynie zbadać stan aktualny tej infrastruktury. Dodatkowo, obszary stoków zjazdowych, czy kolei linowych zajmują bardzo duże obszary, a zapotrzebowanie na takie tereny kształtują turyści oraz prywatni inwestorzy.

Poza tym problematyczne staje się także wskazywanie terenów w kategoriach powierzchni użytkowej zabudowy w ramach jednego przeznaczenia na którym znajdują się niskie budynki, duże hale, magazyny, stoki zjazdowe, wyciągi itd. Zgeneralizowanie takich obiektów do wspólnego "mianownika" wydaje się niemożliwe.

W niniejszej analizie zapotrzebowanie dla funkcji innych niż mieszkaniowe obliczono przyjmując powierzchnie terenu przeznaczoną pod dane zainwestowanie, zgodnie ze wskazaniem zawartymi w skrypcie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

Zapotrzebowanie na tereny usług, w tym usług publicznych

W związku z brakiem rozróżnienia usług na publiczne i komercyjne wśród dostępnych danych, w przedmiotowej analizie przeprowadzono wyliczenia dotyczące zapotrzebowania na tereny usług oświaty i wychowania oraz zapotrzebowania na usługi podstawowe.

Szacując zapotrzebowanie na usługi oświaty i opiekuńczo-wychowawcze wykorzystano założenia opracowane przez Grażynę Dąbrowską-Milewską, opublikowane w czasopiśmie ARCHITECTURAE ET ARTIBUS, 1/2010, w artykule pt. „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia”:

Powierzchnia terenu przeznaczona na:

- żłobki i przedszkola powinna wynosić około 1,05 m²/mieszkańca;
- szkoły podstawowe³ powinna wynosić około 2,5 m²/mieszkańca

Tab. 14 Prognozowane zapotrzebowanie na usługi oświaty i wychowania

Rodzaj placówki	Wielkość parametru rok 2045
Przedszkola i żłobki (m ²) [wskaźnik powierzchni na mieszkańca*prognozowana liczba mieszkańców]	18153,45
Szkoły podstawowe (m ²) [wskaźnik powierzchni na mieszkańca*prognozowana liczba mieszkańców]	43222,5
Całkowita powierzchnia pod usługi oświaty i wychowania (m ²)	61375,95
Całkowita powierzchnia pod usługi oświaty i wychowania (ha)	6,137595
Wartość parametrów uwzględniając niepewność procesów urbanistycznych (zwiększenie o 15%)	
Całkowita powierzchnia pod usługi oświaty i wychowania (ha)	7,05823425

opracowanie własne na podstawie danych GUS

W wyniku przeprowadzonych analiz wykazano, że łączna powierzchnia pod usługi oświaty i wychowania w związku z prognozowanym przyrostem ludności, powinna wynosić **7,06 ha**, przy uwzględnieniu procesów urbanistycznych.

W kontekście usług podstawowych przyjmuje się, że powinny one wynosić do 15% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym łączna powierzchnia terenów usług, wliczając w to prognozowane tereny usług oświaty i wychowania, powinna wynieść około **139,19 ha⁴**. Jednakże odległość do usług podstawowych nie powinna być większa niż 250-500 m. Po uwzględnieniu obecnego zainwestowania, potrzeba jest wyznaczenia **76,34 ha** nowych terenów o takiej funkcji.

³ W związku z reformą edukacji wprowadzaną od początku 2017 roku, powierzchnie gimnazjów uwzględniono we wskaźniku dla szkół podstawowych

⁴ Do wyliczeń przyjęto prognozowaną wielkość terenów pod zabudowę mieszkaniową na poziomie 880,88 ha.

Przekładając otrzymaną wartość na powierzchnię użytkową zabudowy otrzymano wartość **763 400m²**, którą uzyskano na podstawie iloczynu powierzchni terenu z przyjętą dla gminy średnią wartością wskaźnika zabudowy na poziomie 1,0.

Końcowe bilansowanie w ramach zapotrzebowania i chłonności

$763\,400\text{ m}^2 - 113\,300\text{ m}^2 = 650\,100\text{ m}^2$ powierzchni użytkowej zabudowy [zapotrzebowanie - chłonności]

76,34 ha - 11,33 ha = 65,01 ha powierzchni terenu

Zatem w wyniku analizy wykazano zapotrzebowanie na nowe tereny usług na poziomie 65,01 ha (650 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy)

Tereny aktywności gospodarczej

Na terenie miasta Ustroń zidentyfikowano tereny z przemieszanymi funkcjami produkcyjnymi, usługowymi, wytwórczymi i obsługi, które zgrupowano pod terenami aktywności gospodarczej. Szacując przyszłe zapotrzebowanie na tego typu tereny wzięto pod uwagę potrzebę ekonomicznego rozwoju gminy, lokalną przedsiębiorczość, a także położenie lokalizacyjne, w bliskości drogi ekspresowej S52, oraz aglomeracji katowickiej (ok. 45 km). Uwzględniono również fakt wzrostu podmiotów gospodarczych na terenie miasta.

Dobre praktyki wskazują, że tereny o funkcji nieuciążliwego przemysłu powinny zajmować między 4-15 % powierzchni względem terenów mieszkaniowych. Dla powyższego opracowania przyjęto wskaźnik 10%, biorąc pod uwagę, wszelkie uwarunkowania gminy, jak turystyczny i uzdrowiskowy charakter Ustronia. W związku z tym powierzchnia terenów aktywności gospodarczej powinna wynieść łącznie ok. **88,08 ha**, czyli względem obecnego zainwestowania, potrzeba jest wyznaczenia **32,63 ha** nowych terenów o takiej funkcji, co stanowi **391 560 m²** powierzchni użytkowej zabudowy, przy zastosowaniu ww. metodologii i wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 1,2.

Końcowe bilansowanie w ramach zapotrzebowania i chłonności

$391\,560\text{ m}^2 - 25\,440\text{ m}^2 = 366\,120\text{ m}^2$ powierzchni użytkowej zabudowy [zapotrzebowanie - chłonności]

32,63 ha - 2,12 ha = 30,51 ha powierzchni terenu

Zatem w wyniku analizy wykazano zapotrzebowanie na nowe tereny aktywności gospodarczej na poziomie 30,51 ha (366 120 m² powierzchni użytkowej zabudowy)

Tereny usług turystycznych

Na terenie miasta Ustroń, ze względu na jego charakter, wyodrębniono tereny o specyficznej funkcji usługowej jaką są usługi turystyczne, aby nie zaburzyć analizy dla innych tego typu obszarów.

Prognozowanie przyszłego zapotrzebowania odnośnie takiej funkcji terenu ujętego w model matematyczny powoduje dużą trudność, ponieważ warunkują go w znacznym stopniu dane niemierzalne, jak atrakcyjność turystyczna, położenie, czy uwarunkowanie. Obecnie w Polsce czy na świecie brak jest jednolitego wzorca dającego się wykorzystać w przypadku Ustronia. Funkcja turystyczna w jednostkach osadniczych może rozwijać jest w sposób zbliżony ale nigdy nie identyczny,

co powoduje brak możliwości stworzenia uniwersalnego modelu. Gmina nie prowadzi statystyk ruchu turystycznego, co dodatkowo utrudnia takie prognozowanie. Według danych Urzędu Miejskiego w Ustroniu można jedynie stwierdzić, że liczba odwiedzających Miejski Punkt Informacji Turystycznej na przestrzeni ostatnich 3 lat się podwoiła i osiągnęła wartość 35 180 osób w 2017 roku. Ta informacja wskazuje na wzrost ruchu turystycznego w gminie, lecz nie daje możliwości pełnej oceny bieżącej sytuacji, zwłaszcza w tak krótkich ramach czasowych.

Brak również w literaturze jasnych wskazań urbanistycznych, co do konkretnej metodologii dającej możliwość właściwego oszacowania takiego zapotrzebowania. Opracowania badawcze zawierają jedynie wskaźniki mogące ocenić rozwój funkcji turystycznej na danym obszarze jak wskaźniki: Baretje'a-Deferta, Schneidera, Charvata czy Deferta⁵:

- Wskaźnik Baretje'a-Deferta (W_{BD}) zalicza się do grupy mierników zagospodarowania turystycznego, gdzie odnosi się wielkość określającą liczbę miejsc noclegowych do liczby rezydentów obszaru;
- Wskaźnik Schneidera (W_{Sch}) mierzy intensywność ruchu turystycznego, gdyż wyraża liczbę turystów korzystających z noclegów przypadających na 100 stałych mieszkańców obszaru;
- Wskaźnik Charvata (W_{Ch}) jest miarą przedstawiającą liczbę udzielonych noclegów przypadających na 100 mieszkańców obszaru;
- Wskaźnik Deferta (W_D) dostarcza informacji o liczbie turystów przypadających na 1 km² obszaru turystycznego.

Otrzymane wskaźniki pozwalają finalnie ocenić wartość rozwoju funkcji turystycznej (W_{RFT}) (tabela poniżej⁶), gdzie wyniki podaje się w skali od 0 do 1 (gdzie 1 oznacza bardzo dobrze rozwiniętą funkcję turystyczną).

Tab. 15 Kryteria klasyfikacji funkcji turystycznej obszarów

Pozycja określająca stopień rozwoju funkcji turystycznej - stymulanta	Poziom zagospodarowania turystycznego		Intensywność ruchu turystycznego		wskaźnik rozwoju funkcji turystycznej (W_{RFT})
	wskaźnik Baretje'a- Deferta (W_{BD})	wskaźnik gęstości bazy noclegowej (W_{GBN})	wskaźnik Scheidera (W_{Sch})	wskaźnik Deferta (W_D)	
	miejsc noclegowe		liczba turystów		
	na 100 mieszkańców	na 1 km2 powierzchni	na 100 mieszkańców	na 1 km2 powierzchni	
0	0,00-0,78	0,00-0,78	0,0-7,8	0,0-15,6	0,00-0,10
1	0,78-6,25	0,78-6,25	7,8-62,5	15,6-125	0,10-0,30
2	6,25-25,00	6,25-25,00	62,5-250	125-500	0,30-0,60
3	25,00-50,00	25,00-50,00	250-500	500-1000	0,60-0,80
4	50 i więcej	50 i więcej	500 i więcej	1000 i więcej	0,80-1,00

⁵ Szromek A., "Pomiar funkcji turystycznej obszaru za pomocą wskaźników funkcji turystycznej na przykładzie obszarów państw europejskich"

⁶ Ibidem

Badania ww. wskaźników dla miasta Ustroń zostały przeprowadzone w latach 2008-2012, w opracowaniu "Przydatność wskaźników funkcji turystycznej w ocenie rozwoju turystycznego obszaru na przykładzie gminy Ustroń", które obrazuje poniższa tabela.⁷

Tab. 16 Wskaźniki rozwoju funkcji turystycznej gminy Ustroń w latach 2008-2012

Rok	Baretje'a - Deferta (W_{BD})	Deferta (W_D)	Schneidera (W_S)	Charvata (W_{CH})	Gęstość bazy noclegowej
2008	37,86	2127,8	1192,97	6309,48	99,27
2009	35,86	3153,25	1200,89	6486,67	94,17
2010	37,36	3011,22	1115,13	6099,12	100,88
2011	37,04	2715,32	1002,84	6154,22	100,3
2012	37,17	2654,47	978,71	6121,67	100,81

Z otrzymanych danych wynika, że rozwój funkcji turystycznej w gminie Ustroń przedstawia się na bardzo dobrym poziomie. Należy jednak zaznaczyć, że nie koniecznie może to mieć przełożenie, na określenie odpowiedniego zagospodarowania terenów. Wskaźniki te korespondują często z liczbą turystów, co nie musi mieć związku na odpowiedni poziom bazy turystycznej. Dodatkowo wykorzystane dane z Głównego Urzędu Statystycznego nie są w pełni wiarygodne, ponieważ noclegi mogą odbywać się w gospodarstwach agroturystycznych, rodzinach, czy zwiedzający nocują poza obszarem gminy.

Reasumując, prognozowanie przyszłych terenów usług turystycznych jest niezwykle trudne. Zależy ono bowiem od bardzo wielu aspektów, a te policzalne dodatkowo cechują się dużą fluktuacją zmiennych. Ponadto wpływ na turystykę ma bieżąca polityka światowa, oraz rosnące zagrożenie terrorystyczne, co powoduje wzrost liczby wypoczywających w kraju. Zatem prognozowanie przyszłego zapotrzebowania jest bardzo trudne, zwłaszcza w sytuacji nie prowadzenia przez gminę statystyk ruchu turystycznego. W niniejszej analizie dlatego oceniono stan bieżący zapotrzebowania dla terenów o funkcji turystycznej, aby wykazać aktualne potrzeby i ocenić bieżące funkcjonowanie.

Obecnie na terenie miasta Ustroń wszelka infrastruktura sportowo-rekreacyjna, czy noclegowa jest mocno obciążona, a w Studium rezerwa terenowa wydaje się być optymalną. Należy jednak podkreślić, że ze względu na możliwe przyszłe inwestycje ze strony prywatnych podmiotów, zaleca się stałe monitorowanie możliwości rozwoju w tym aspekcie i aktualizacji danych przystępując do innych analiz czy prognoz.

⁷ Hendel M., "Przydatność wskaźników funkcji turystycznej w ocenie rozwoju turystycznego obszaru na przykładzie gminy Ustroń", Zeszyty naukowe Politechniki Śląskiej, 2016

Tereny sportu i rekreacji z wyłączeniem stoków zjazdowych

Baza sportowa i rekreacyjna miasta, ze względu na położenie Ustronia, jest obecnie mocno obciążona, zwłaszcza w sezonie, przez co znacząco ogranicza dostęp dla samych mieszkańców. Szacunkowe liczby podają, że około 800 tys. gości corocznie odwiedzają gminę. Należy zatem dążyć do stałego rozwoju w tym aspekcie, w szczególności poprzez podmioty prywatne, co przeniesie konieczność utrzymywania tych obiektów na inwestorów. Ze "Strategii Rozwoju Miasta Ustroń do 2020 roku" wynika, że wśród mieszkańców, aż 41% osób ocenia negatywnie ofertę miasta w zakresie sportu i rekreacji, wymieniając przy tym brak basenu czy boisk sportowych. Zatem mając na uwadze powyższe analizy przyjęto, że tereny sportu, rekreacji i wypoczynku powinny stanowić około 15 % powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym powierzchnia nowych terenów o tej funkcji powinna wynosić około **132,13 ha**. Jednakże odległość do terenów z programem podstawowym (plac zabaw i boisk do gier zespołowych) nie powinna być większa niż 500 m, natomiast do terenów z programem ponadpodstawowym (kompleksy sportowo-wypoczynkowe z halą sportową, krytą pływalnią, zespołem boisk i parkiem) nie powinna być większa niż 1000 m. Po uwzględnieniu obecnego zainwestowania, potrzeba jest wyznaczenia **95,05 ha** nowych terenów o takiej funkcji.

Przekładając otrzymaną wartość na powierzchnię użytkową zabudowy otrzymano wartość **380 200 m²**, którą uzyskano na podstawie iloczynu powierzchni terenu z przyjętą dla gminy średnią wartością wskaźnika zabudowy na poziomie 0,4.

Końcowe bilansowanie w ramach zapotrzebowania i chłonności

$380\,200\text{ m}^2 - 33\,160\text{ m}^2 = 347\,040\text{ m}^2$ powierzchni użytkowej zabudowy [zapotrzebowanie - chłonności]
 $95,05\text{ ha} - 8,29\text{ ha} = 86,76\text{ ha}$ powierzchni terenu

Zatem w wyniku analizy wykazano zapotrzebowanie na nowe tereny sportu i rekreacji z wyłączeniem stoków zjazdowych na poziomie 86,76 ha (347 040 m² powierzchni użytkowej zabudowy)

Tereny stoków zjazdowych, kolei linowych

Tereny sportu i rekreacji przeznaczone pod zagospodarowanie stoków narciarskich są szczególnymi wydzieleniami w zagospodarowaniu przestrzennym danych gmin, które zajmują znaczne powierzchnie, a niewielki odsetek jest zabudowany. Brak również opracowanych dla nich wskaźników urbanistycznych, ponieważ oszacowanie przyszłego zapotrzebowania wymaga uwzględnienia wielu również niepoliczalnych uwarunkowań między innymi takich jak: odpowiednia lokalizacja, wzrost turystyki krajowej, czy fakt, że napływ gości określa także obecna już infrastruktura, a powstanie nowych atrakcji zwiększa na nie popyt. W przypadku Ustronia aktualny zasób stoków narciarskich jest mocno obciążony ze względu na bliskość uzdrowiska, a fakt braku tras lodowych dla zaawansowanych użytkowników potwierdza nie w pełni rozwinięty potencjał. Należy podkreślić, że wskazana w obowiązującym Studium rezerwa, jest niewystarczająca, a dodatkowo może nie odzwierciedlać wymagań lokalizacyjnych inwestorów i część tych terenów nie zostanie w przyszłości zainwestowana. Ponadto kolej linowa, również pochłaniają ogromne przestrzenie, a są to obiekty liniowe, których "ingerencją" w powierzchnię są jedynie posadowione słupy. Dla porównania, planowana budowa

blisko 2-kilometrowej nitki kolei linowej, niemal dwukrotnie zwiększy dotychczasowe zainwestowanie, co tylko potwierdza zbyt małą aktualnie rezerwę terenów pod tego typu inwestycje.

Uwarunkowanie miasta Ustroń pozwala na wygospodarowanie w przestrzeni dodatkowych terenów pod ww. obszary, zwłaszcza, bazując na dużym zainteresowaniu inwestycyjnym, które obecnie jest hamowane. Ponadto uwzględniając uwarunkowania środowiskowe, takie jak Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego, a przede wszystkim obszar Natura 2000 "Beskid Śląski", wydaje się właściwym wskazanie terenów *Jaszowca i Palenicy* jako najwłaściwszych pod tego typu inwestycje.

Rozwój infrastruktury turystycznej i sportowej jest także stawiany w celach operacyjnych Strategii Rozwoju Miasta Ustroń do 2020 roku. Przyszłe inwestycje tego typu realizowane przez sektor prywatny nie narażają gmin na duże nakłady finansowe, a wzmacniają rozwój całego ośrodka.

6.2.3. Podsumowanie i wnioski

Tab. 19 Zestawienie zapotrzebowania na tereny inwestycyjne z uwzględnieniem chłonności istniejących terenów inwestycyjnych wskazanych w SUIKZP i planach miejscowych [ha]

Funkcja terenów	Obecne zainwestowanie	Zapotrzebowanie na nowe tereny	Chłonność w ramach zwartej struktury	Chłonność w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	Końcowe zbilansowanie	Bilansowane po uwzględnieniu rezerw z obowiązującego Studium*
Tereny zabudowy jednorodzinnej	621,17	Wykazano jedynie po uwzględnieniu chłonności w ostatniej kolumnie	131,58	44,52	232,32	Prognozowane zapotrzebowanie 88,89 ha
Tereny zabudowy wielorodzinnej	24,27			3,36	3,12	Brak potrzeby wyznaczania nowych terenów
Tereny usług, w tym usługi publiczne	62,85	76,34	0	11,33	65,01	Prognozowane zapotrzebowanie 15,06 ha
Tereny aktywności gospodarczej	55,45	32,63	0	2,12	30,51	Brak potrzeby wyznaczania nowych terenów
Tereny usług turystycznych	139,07	Brak możliwości wskazania orientacyjnych szacunków. Gmina nie prowadzi statystyk ruchu turystycznego. Przeprowadzona analiza wykazuje aktualnie wystarczającą powierzchnie wykazaną w Studium, zajmująca ok. 6% powierzchni gminy	brak	49,91	Prognozowana wielkość w ramach zapotrzebowania, które kształtuje ruch turystyczny. Aktualna rezerwa terenów wynosi 49,91 ha w MPZP i 107,83 ha. Obecnie brak potrzeby wyznaczania nowych terenów	
Tereny sportu i rekreacji z wyłączeniem obszarów stoków zjazdowych, wyciągów	37,08	95,05	0	8,29	86,76	Prognozowane zapotrzebowanie 57,51 ha
Tereny stoków zjazdowych, wyciągów, kolei linowych jako tereny sportu i rekreacji	33,47	Brak możliwości wskazania orientacyjnych szacunków. Zapotrzebowanie kształtowane na podstawie zapotrzebowania inwestorów i ruchu turystycznego	brak	brak	Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w ramach zapotrzebowania. Uwzględnienie terenów wyłączonych spod zagospodarowania terenów dla których inwestycja zostanie przeniesiona.	

opracowanie własne

Analiza otrzymanych wyników i podsumowanie:

- Ostateczne bilansowanie pomiędzy zapotrzebowaniem na nowe tereny inwestycyjne, w przypadku jedynie punktowej zmiany Studium, musi uwzględnić wyznaczone już rezerwy terenowe w ramach obowiązującego dokumentu.
- Uwzględniając istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, wyznaczone w SUIKZP możliwe jest wyznaczenie w Studium dodatkowo jeszcze 88,89 ha dla

terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, natomiast dla terenów wielorodzinnych, przy obecnych terenach rezerw nie prognozuje się potrzeby wyznaczania nowych terenów.

- Tereny usług, w tym usług publicznych powinny zajmować około 15% powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej. W związku z czym prognozowana jest możliwość wskazania w Studium jeszcze 15,06 ha. Należy jednak przy tym pamiętać, że odległość do usług podstawowych nie powinna być większa niż 250-500 m;
- Dla terenów aktywności gospodarczej rezerwa terenów jest dość znaczna, zatem nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów pod te funkcje, aczkolwiek należy monitorować zapotrzebowanie i reagować na konkretne potrzeby inwestorów. Zabudowa ta powinna również lokalizowana być przy głównych ciągach komunikacyjnych, w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej, czy cennych obszarów przyrodniczych, aby minimalizować negatywne oddziaływanie;
- Ze względu na specyfikę terenów usług turystycznych brak jest możliwości wskazania orientacyjnych szacunków, przedstawiających prognozowane przyszłe zapotrzebowanie. Wynika to z faktu dużej zmienności wielu czynników, jak plany inwestycyjne czy ruch turystyczny. Obecnie wskazuje się na duże obciążenie infrastruktury turystycznej, a wykazana rezerwa terenowa wydaje się optymalna, do spełnienia potrzeb przybywających gości. Należy jednak stale monitorować ruch turystyczny i reagować na bieżąco w ramach konieczności, aby zarówno nie hamować rozwoju miasta jak i chronić środowisko naturalne, będące wiodącą atrakcją regionu;
- W niniejszej analizie z terenów sportu i rekreacji zostały wydzielone te tereny, które przeznaczone zostały na potrzeby stoków narciarskich, wyciągów czy kolejek linowych, ze względu na specyficzne zagospodarowanie, zaburzające analizę w kontekście całości tych obszarów.
 - a) dla terenów sportu i rekreacji z wyłączeniem terenów stoków narciarskich, wyciągów oraz kolejek linowych wykazano, że możliwe jest wyznaczenie w Studium jeszcze 57,51 ha, przy założeniu, że tego typu tereny powinny stanowić około 15 % zabudowy mieszkaniowej. Analiza wykazała duże obciążenie infrastruktury sportowej, zwłaszcza w sezonie, co sprawia, że należy systematycznie rozwijać bazę, aby sprostać rosnącemu zapotrzebowaniu,
 - b) dla terenów stoków zjazdowych, wyciągów, kolei linowych jako terenów sportu i rekreacji brak jest możliwości wskazania orientacyjnych szacunków prognozujących przyszłe zapotrzebowanie. Wynika to z faktu, że takie oszacowanie wymaga uwzględniania wielu również niepoliczalnych uwarunkowań między innymi takich jak: odpowiednia lokalizacja, wzrost turystyki krajowej, czy napływ gości. Wykazano jedynie obecne bardzo duże zapotrzebowanie na takie tereny wynikające ze znacznego obciążenia już istniejących obiektów oraz zainteresowania ze strony inwestorów. Dodatkowo należy zauważyć, że wskazane już w Studium rezerwy mogą ulec zmianom swoich granic, co warunkowane jest także kwestiami własnościowymi. Ponadto uwzględniając uwarunkowania środowiskowe wydaje się właściwym wskazanie terenów Jaszowca i Palenicy jako najwłaściwszych pod tego typu inwestycje, będące w oddaleniu od cennych przyrodniczo obszarów Natura 2000.

Zatem, te funkcje terenów wymagają na bieżąco monitorowania aktualnego zapotrzebowania, a prognozowanie terenów z wieloletnim wyprzedzeniem, może w przyszłości nie znaleźć swojego realnego odzwierciedlenia. Dlatego należy takie tereny, dla których istnieją przesłanki, że inwestycje mogą nie zostać zrealizowane, wyłączyć spod tego przeznaczenia.

Należy zaznaczyć, że przy dokonywaniu analizy możliwości rozwojowych gminy, składowymi częściami są komponenty, które cechują się częstymi zmianami i zaleca się dokonywanie aktualizacji danych przystępując do innych analiz czy prognoz.

6.5. Potrzeby i koszty finansowe realizacji zadań własnych gminy wynikające z wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych

Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych związane będzie z realizacją nowej infrastruktury technicznej i drogowej oraz realizacją zadań własnych gminy związanych ze zwiększeniem liczby ludności m.in. pod kątem zabezpieczenia infrastruktury społecznej. Jednocześnie realizacja m.in. infrastruktury drogowej związana będzie z wykupem terenów.

Na etapie sporządzania planów miejscowych przygotowywane są szczegółowe prognozy skutków finansowych uchwalania planów. Realizacja zadań własnych gminy może być realizowana ze środków własnych, środków unijnych lub w ramach partnerstwa publiczno prywatnego. Koszty wykupu terenów pod drogi będą zachodzić w sytuacji przyjęcia przez Radę Miasta planu miejscowego dla tego obszaru. Koszty budowy dróg i uzbrojenia terenów realizowane będą sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy. Jednakże obszary objęte zmianą Studium znajdują się w terenach w większości już zainwestowanych, zatem gmina w tych terenach nie będzie ponosić głównych kosztów inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej. Teren dotyczący kolei na Równicę, ze względu na negatywne uzgodnienia pozostawiony został bez zmian. W stosunku do niewielkiego obszaru na Czantorii, wydatki poniesione z tytułu realizacji zadań własnych gminy, nie obciążą znacząco budżetu miasta.

Bibliografia

- dane Głównego Urzędu Statystycznego;
- dane udostępnione przez Urząd Miasta Ustroń;
- opracowanie Grażyny Dąbrowskiej-Milewskiej, opublikowane w czasopiśmie ARCHITECTURAE et ARTIBUS, 1/2010, w artykule pt. „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia”;
- <http://www.m-borsa.net/edu/wskaznikiUrbanistyczne.pdf>;
- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Ustroń;
- Matuszko A. (red.) "Program szkoleniowy dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego", skrypt, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, 2016;
- praca badawcza pt. "Pozyskanie nowych wskaźników z zakresu planowania przestrzennego i budownictwa mieszkaniowego przydatnych do oceny dostępności i jakości usług publicznych" pod kierownictwem Waldemara Dymka, GUS;
- Hendel M., "Przydatność wskaźników funkcji turystycznej w ocenie rozwoju turystycznego obszaru na przykładzie gminy Ustroń", Zeszyty naukowe Politechniki Śląskiej, 2016;
- Szromek A., "Pomiar funkcji turystycznej obszaru za pomocą wskaźników funkcji turystycznej na przykładzie obszarów państw europejskich";
- Strategia Rozwoju miasta Ustroń do 2020 roku

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLII/449/2014

Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r.

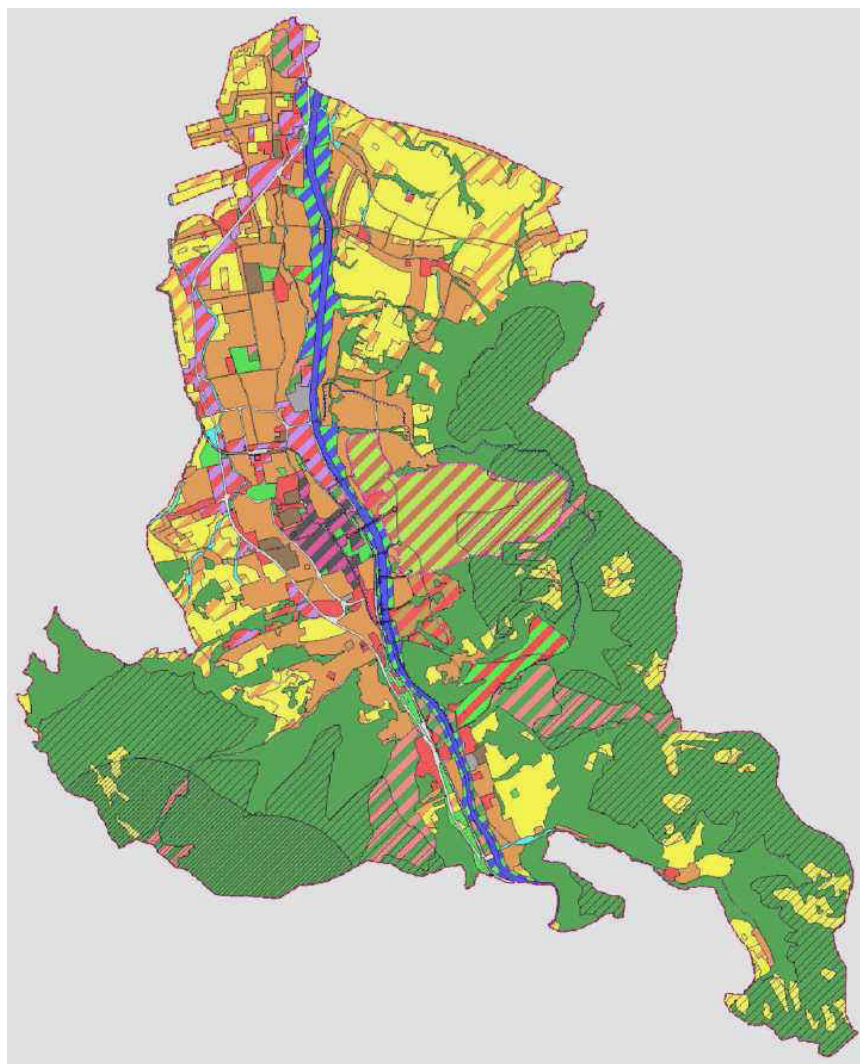
Załącznik nr 2 do Uchwały Nr X/132/2019

Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.



MIASTO USTRÓŃ

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚĆ B
- USTALENIA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



TEKST JEDNOLITY
MARZEC, 2014 R.
WRZESIEŃ, 2019 R.

SPIS TREŚCI:

WPROWADZENIE.....	5
I. WIZJA ROZWOJU MIASTA, CELE ROZWOJU	6
II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENOW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO	7
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.	8
2.1. Ustalenia ogólne dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	13
2.1.1. Ustalenia ogólne polityki przestrzennej dotyczące całego obszaru miasta.....	14
2.2 Ustalenia dotyczące kierunków, przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów poszczególnych obszarów polityki przestrzennej	17
2.3 Tereny uzdrowiskowe	36
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	41
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	45
4.1. Strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej	46
4.2. Strefa „B” - pośredniej ochrony konserwatorskiej.....	46
4.3. Strefa „WO” - ochrony archeologicznej.....	47
4.4. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.....	48
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	49
5.1. Komunikacja drogowa	49
5.2. Komunikacja kolejowa	51
5.3. Komunikacja rowerowa	51
5.4. Komunikacja liniowa	51
5.5. Komunikacja piesza.....	52
5.6. Zaopatrzenie w wodę	52
5.7. Gospodarka ściekowa.....	53
5.8. Zaopatrzenie w gaz i ciepło	53
5.9. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	53
5.10. Telekomunikacja	54
5.11. Gospodarka odpadami	54
6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	55
7. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTORYCH MOWA W ART. 48 UST 1	55
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	55
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	57
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	57

11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	58
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY..	59
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY	60
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI...	60
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE	60
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	61
17. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM.....	61
18. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE.....	61
19. OBSZARY PROBLEMOWE	61
BIBLIOGRAFIA.....	63

Opracowania graficzne:

- Rysunek Nr 4 - USTALENIA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - skala 1:1000
- Rysunek Nr 5 - USTALENIA - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - skala 1:10000
- Rysunek Nr 6 - USTALENIA - OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - skala 1:10000

ZESPÓŁ WYKONAWCÓW:

- mgr inż. arch. Wiesław Chmielewski - główny projektant
- mgr inż. Piotr Mocek
- mgr inż. Mateusz Węgrzyk
- mgr inż. Malwina Knura
- mgr Tomasz Miłowski
- mgr inż. arch. Mirella Ruczka
- mgr Grażyna Skotarczyk
- mgr Beata Grabowska
- techn. bud. Adam Piórecki

OSOBA KOORDYNUJĄCA PRACĘ
ZESPOŁU ZE STRONY
URZĘDU MIASTA
USTRONI:

- mgr inż. arch. Jarosław Grzybowski

Zespół wykonawców Zmianę Studium:

- mgr inż. Radosław Jończak - główny projektant
- mgr inż. Łukasz Pluskota

WPROWADZENIE

Niniejsza część dokumentu zmiany studium stanowi jego wynikową część określającą politykę przestrzenną w Ustroniu na najbliższy okres 20-25 lat.

Oddzielną częścią dokumentu jest część „A” obejmująca „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” (Uwarunkowania). Uwarunkowania są zbiorem czynników obiektywnych, na podstawie których kształtowana jest polityka przestrzenna miasta.

W uwarunkowaniach opisano zjawiska istniejące w przestrzeni miasta, procesy w systemach przyrodniczych i zagospodarowaniu przestrzennym oraz analizy i wnioski dotyczące poszczególnych systemów miasta (w tym ich wartości i zagrożeń) mających wpływ na jego rozwój przestrzenny.

Uwarunkowania uwzględnia się w studium, natomiast ich się nie ustala. Zbiór uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta nie zawiera wytycznych ani ustaleń wiążących przy sporządzaniu planów miejscowych - uwarunkowania te należy jednak uwzględnić w rozwiązaniach proponowanych w planach miejscowych.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie ustala podstawowych kategorii przeznaczeń poszczególnych terenów.

Studium jest wyrazem polityki przestrzennej samorządu miasta Ustroń, w której ustalono kierunki i zasady rozwoju miasta.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania zawarte są w niniejszych „Ustaleniach” i zawierają ustalenia ogólne obejmujące cały obszar miasta oraz ustalenia dotyczące poszczególnych obszarów polityki przestrzennej miasta, które określają jego generalną strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Studium jest długookresową koncepcją rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Oznacza to, że w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w sposób nie naruszający ustaleń studium, przewiduje się możliwość częściowego przeznaczenia terenów do zabudowy i inwestowania jako kolejnych etapów rozwoju terytorialnego na danym kierunku rozwoju miasta ustalonym w studium. Dotyczy to również systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, które realizowane będą etapami zgodnie z założonymi w studium kierunkami.

W studium wskazano również dwa obszary polityki przestrzennej o znaczeniu krajowym. Zgodnie z dokumentem „Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju - 2030” są to: „Przygraniczny Obszar Funkcjonalny” i „Górski Obszar Funkcjonalny”. Polityka przestrzenna w tych obszarach o znaczeniu ponadlokalnym powinna być przyjęta w ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego”

W ustaleniach określono wszystkie elementy wynikające z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. WIZJA ROZWOJU MIASTA, CELE ROZWOJU

Zakłada się, że wizja Ustronia na najbliższe 10-15 lat, to:

**GÓRSKA MIEJSCOWOŚĆ UZDROWISKOWO-LECZNICZA
Z CAŁOROCZNYM PROGRAMEM USŁUG SPORTOWO-REKREACYJNYCH I TURYSTYCZNYCH,
ATRAKCYJNIE ZAGOSPODAROWANYM CENTRUM MIASTA
OPARTYM NA SZEROKIEJ DOLINIE RZEKI WISŁY,
ORAZ MIASTO ZE ZNACZNYM UDZIAŁEM OBSZARÓW LEŚNYCH I ROLNYCH**

Celem głównym rozwoju miasta zmierzającym do powyższej wizji jest:

**UTRZYMANIE I WZROST ZNACZENIA USTRONIA
JAKO NAJWAŻNIEJSZEJ UZDROWISKOWO-TURYSTYCZNEJ MIEJSCOWOŚCI W BESKIDACH**

Zakłada się następujące cele strategiczne na drodze osiągnięcia celu głównego:

- | | |
|-----------|--|
| C1 | Zwiększenie powiązań obszaru leczniczo-uzdrowskiego z centrum miasta i doliną Wisły |
| C2 | Rozwój funkcji usługowych centrum miasta |
| C3 | Kształtowanie drogi średnicowej na kierunku północ – południe oraz odciążenie centrum miasta od ruchów tranzytowych |
| C4 | Zachowanie funkcji rolniczej ze wzrostem znaczenia agroturystyki oraz zachowaniem wartości przyrodniczych miasta |
| C5 | Rozwój ośrodków sportowo-rekreacyjnych w oparciu o już istniejące kompleksy i zespoły oraz zwiększenie powiązań w tym zakresie w układzie górskich i przygranicznych obszarów funkcjonalnych |
| C6 | Zwiększenie powiązań istniejących i planowanych zespołów mieszkaniowych |
| C7 | Ograniczenie zabudowy obrzeży drogi Nr 941 w celu zachowania wizerunku miejscowości uzdrowsko-turystycznej |

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENOW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Realizacja powyższej wizji miasta i celów rozwoju prowadziła będzie do zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, które polegały będą na:

- stopniowej urbanizacji obszaru miasta położonego pomiędzy ulicą Katowicką a doliną Wisły oraz uzupełnienie struktury osadniczej miasta na pozostałych obszarach,
- zwiększeniu programu i obszaru centrum miasta w oparciu o projektowaną drogę średnicową odciążającą ulice 3 Maja, Daszyńskiego i A. Brody,
- zwiększeniu dostępności centrum miasta i doliny Wisły z obszaru leczniczo-uzdrowiskowego poprzez funkcjonowanie całorocznej kolejki linowej lub innego środka transportu, oraz doprowadzenie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych do obrzeży lewego brzegu rzeki Wisły,
- wzroście ilości gospodarstw agroturystycznych oraz zwiększeniu areatu gospodarstw rolnych szczególnie w jednostce strukturalnej Lipowiec,
- eliminacji zabudowy z obszaru doliny rzeki Wisły jako korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym,
- równoważenie wzrostu powierzchni zabudowanych wzrostem powierzchni biologicznie czynnych,
- zachowaniu i ustanowieniu nowych form ochrony wartości przyrodniczych miasta,
- zwiększeniu i modernizacji bazy sportowo-rekreacyjnej w ramach ośrodków:
 - „Czantoria”
 - „Równica”
 - „Poniwiec”
 - „Palenica”oraz w ramach obszaru centrum miasta,
- zwiększeniu powiązań funkcji sportowo-rekreacyjnych z miastem Wiśła,
- budowie nowych zespołów mieszkaniowych z uwzględnieniem ich powiązań z układem przestrzeni publicznych miasta, oraz powiązanie z tym układem istniejących „zamkniętych” zespołów mieszkaniowych,
- wyznaczeniu węzłów lokalizacji nowych aktywności gospodarczych wzdłuż drogi Nr 941 z zachowaniem widoków na krajobraz miasta.

Ze względu na fakt, że audyt krajobrazowy nie został przyjęty dla województwa śląskiego, na obszarze zmiany Studium nie określa się kierunków zmian z niego wynikających.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM **TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ** TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Zakłada się, że polityka przestrzenna samorządu prowadzona będzie w następujących **17 21** obszarach:

- MW** obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN** obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności
- MP** obszary domów wczasowych i pensjonatów
- CM** obszar centrum miasta
- UD** obszary zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych
- AG** obszary aktywności gospodarczych
- AG2** obszary aktywności gospodarczych
- US** obszary sportowo-rekreacyjne
- US2** obszary sportowo-rekreacyjne
- UT** obszary i usług turystyki
- UT 1** obszary i usług turystyki
- UT 2** obszary i usług turystyki
- UZ** obszar leczenia uzdrowiskowego
- ZM** obszary zieleni miejskiej, w tym:
 - ZP** parki
 - ZC** cmentarze
 - ZD** ogrody działkowe
- R1** obszary rolne z zabudową
- R2** obszary rolne
- ZL** obszary lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej
- WW** obszar rzeki Wisły w granicach wałów przeciwpowodziowych
- WD** obszar doliny rzeki Wisły
- WP** obszar dolin potoków i cieków wodnych
- IT** obszary miejskiej infrastruktury technicznej
- KK** obszary korytarzy komunikacyjnych

Niezależnie od powyższych obszarów polityki przestrzennej miasta, w studium określono dwa obszary funkcjonalne:

- **POF** - przygraniczny obszar funkcjonalny
- **GOF** - górski obszar funkcjonalny.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ cały obszar gminy Ustroń objęty został przygranicznym obszarem funkcjonalnym oraz górskim obszarem funkcjonalnym.

Są to obszary w których poza ustalonymi w studium zasadami rozwoju - polityka przestrzenna w mieście regulowana będzie również poprzez ustalenia polityki samorządu województwa. Powyższe

obszary funkcjonalne zgodnie z ustaleniami koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju - 2030 powinny być ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.

W ramach tych obszarów zakłada się możliwość kształtowania nowych form ponadlokalnych funkcji rekreacyjnych np. poprzez budowę napowietrznych powiązań kolejną linią szczytów Czantorii, Soszowa i Stożka z odgałęzieniem na stronę czeską.

W powyższych obszarach realizowane będą następujące cele rozwoju miasta poprzez następujące zasady polityki przestrzennej:

— w obszarach MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- zachowanie funkcji mieszkaniowej istniejących budynków w zabudowie wysokiej bez zwiększania intensywności zabudowy z dopuszczeniem adaptacji parterów budynków dla funkcji usługowych,
- przy nowych realizacjach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie przekraczanie wysokości budynków ponad 5 kondygnacje,

— w obszarach MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności:

- odstąpienie lub ograniczenie realizacji „zamkniętych” zespołów mieszkaniowych na rzecz powiązań istniejących i planowanych zespołów i budynków systemem przestrzeni publicznych,
- dopuszczenie realizacji obiektów usługowych w ramach terenów mieszkaniowych,
- bilansowanie planowanego programu mieszkaniowego z potrzebami realizacji usług publicznych w danym rejonie miasta,

— w obszarach MP - domów wczasowych i pensjonatów:

- uzupełnienie zespołów zabudowy w rejonach atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym jako działania zwiększające kuracyjno-uzdrowiskowe znaczenie Ustronia w południowej Polsce,

— w obszarach CM - centrum miasta:

- umożliwienie rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym i ogólnomiejskim,
- zwiększenie ciągów o wyłącznym ruchu pieszym i o dominacji ruchu pieszego po realizacji nowych dróg klasy zbiorczej na obrzeżach obszaru centrum miasta,
- kształtowanie ciągłego systemu przestrzeni publicznych w oparciu o istniejące place, parki, przejścia piesze i ulice oraz nowe elementy,
- umożliwienie zwiększenia powiązań centrum miasta z dzielnicą sanatoryjno-leczniczą,
- zwiększenie długości ciągów spacerowych,

— w obszarach UD - zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych:

- uzupełnienie istniejących zespołów i obiektów usługowych jako poprawa jakości życia mieszkańców miasta w poszczególnych jednostkach osadniczych i poziomu obsługi kuracjuszy, turystów i odwiedzających miasto,

— w obszarach AG - aktywności gospodarczych:

- zachowanie istniejących enklaw działalności gospodarczych wzdłuż ulicy Katowickiej z dopuszczeniem dalszego rozwoju tego kierunku zagospodarowania miasta przy uwzględnieniu zachowania wizerunku miasta jako miejscowości uzdrowiskowo-turystycznej oraz przy zachowaniu płynności ruchu w ciągu ulicy Katowickiej,
- rewitalizacja terenów przemysłowych w centrum miasta dla tworzenia nowych działalności przy uwzględnieniu położenia tych terenów w strefach ochrony uzdrowiskowej,

— w obszarach AG2 - aktywności gospodarczych:

- rewitalizacja terenów przemysłowych w centrum miasta dla tworzenia nowych działalności przy uwzględnieniu położenia tych terenów w strefach ochrony uzdrowiskowej,
- możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii z paneli fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW,

— w obszarach US - sportowo-rekreacyjne:

- powiększenie, uzupełnienie i rozwój bazy sportowo-rekreacyjnej miasta z ograniczeniami wynikającymi z zapisów niniejszego dokumentu oraz poprawa ładu przestrzennego poszczególnych zespołów,
- zwiększenie udziału całorocznych form spędzania wolnego czasu oraz sportu i rekreacji,
- kształtowanie rekreacyjnych powiązań z Miastem Wiśla i terenami po stronie czeskiej,

— w obszarach US2 - sportowo-rekreacyjnych:

- polityka przestrzenna jak na obszarach US - sportowo-rekreacyjnych,

— w obszarach UT - usług turystyki:

- zachowanie i uzupełnienie istniejących zespołów zaplecza turystycznego miasta,
- modernizacja i zwiększenie programów usług turystycznych i bazy noclegowej miasta,

— w obszarach UT1 oraz UT2 - usług turystyki:

- polityka przestrzenna jak na obszarach UT - usług turystyki,

— w obszarach UZ - lecznictwa uzdrowiskowego:

- jednoznaczne wydzielenie w przestrzeni miasta obszaru, którego sposób zagospodarowania wynika z ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
- określenie przekształceń obszaru w kierunku zdecydowanego zwiększenia powiązania dzielnicy uzdrowiskowo-sanatoryjnej z centrum miasta i doliną Wisły,

— w obszarach ZM - zieleni miejskiej:

- zachowanie istniejących zespołów zieleni miejskiej tworzonych przez parki, cmentarze i ogrody działkowe oraz przekształcenia w kierunku powiązań tych elementów zagospodarowania terenów miasta w spójny system,
- przekształcenia terenów pomiędzy ulicą Cieszyńską i Stawową w kierunku terenów zieleni,

— w obszarach R1 - rolnych z zabudową:

- zdefiniowanie w przestrzeni miasta terenów już zabudowanych w formie rozproszonej na obszarach rolnych i określenie ich zagospodarowania w kierunku zachowania funkcji rolniczej terenów otaczających z możliwością rozwoju zabudowy agroturystycznej, oraz uzupełnienia zabudowy jednorodzinnej,

— w obszarach R2 - rolnych:

- wyłączenie obszarów z możliwości zabudowy, która nie jest związana z rolnictwem jako działanie pozwalające na ochronę walorów krajobrazowych miasta oraz zachowanie funkcji rolniczej i bioklimatycznej,
- jednoznaczne wskazanie obszarów na których zabudowa związana z rolnictwem jest dopuszczona pod warunkiem, że nowa zabudowa będzie związana z tworzeniem gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia gospodarstwa rolnego w mieście,

— w obszarach ZL - lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowskiej:

- ochrona kompleksów, enklaw leśnych i ciągów zadrzewień położonych poza strefą „A” ochrony uzdrowskiej jako zachowanie i możliwość wzmocnienia środowiska
- przyrodniczego miasta,
- tworzenie rekreacyjnych powiązań z miastem Wisła,
- wskazanie elementów środowiska przyrodniczego miasta położonych w obszarach leśnych, które należy objąć ochroną prawną,

— w obszarze WW - rzeki Wisły w granicach wałów przeciwpowodziowych:

- określenie rzeki Wisły w granicach wałów przeciwpowodziowych jako głównej osi
- kompozycji funkcjonalno-przestrzennej miasta i korytarza ekologicznego o znaczeniu
- krajowym,
- wskazanie kierunku powiązań komunikacją pieszą i rowerową obszarów dzielnicy
- sanatoryjno-leczniczej z centrum miasta,

— w obszarze WD - doliny rzeki Wisły:

- określenie obszaru wyłączonego z dalszej możliwości zabudowy, która nie jest związana z działaniami przeciwpowodziowymi oraz kształtowanie silnego elementu obszaru bioklimatycznego wzdłuż rzeki Wisły,

— w obszarze WP - dolin potoków i cieków wodnych:

- dążenie do powiązania układu wód powierzchniowych w ciągły system oparty na rzece Wiśle z wykorzystaniem na obszarach zurbanizowanych dla funkcji bioklimatycznej, oraz zwiększeniem małej retencji wód,

— w obszarach IT - miejskiej infrastruktury technicznej:

- określenie obszarów dla zachowania obiektów i urządzeń podstawowych systemów infrastruktury miasta,

— w obszarach KK - korytarzy komunikacyjnych:

- wskazanie istniejącego podstawowego systemu komunikacyjnego miasta tworzonego przez komunikację kołową i kolejową uzupełnionego o komunikację linową i rowerową,
- wskazanie kierunków i korytarzy terenów dla budowy nowych ciągów drogowo-ulicznych oraz powiązań dzielnicy sanatoryjno-leczniczej z centrum miasta.

Przy tak założonych kierunkach rozwoju miasta i obszarach polityki przestrzennej miasto podzielone zostało na powierzchnie zestawione w poniższej tabeli.

Tabela 1

Oznaczenie obszaru polityki przestrzennej	Powierzchnia w [ha] ogółem	Powierzchnia terenów zabudowanych [ha]	Ilość obszarów w planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	% powierzchni ogólnej miasta
MW	31,0	15,3	8	0,5
MN	764,6 764,9	300,1	106	12,9 13
MP	53,7	14,11	12	0,9
CM	53,6	32,8	8	0,9
UD	94,7	40,2	45	1,6
AG	160,6 137,31	62,8 42,7	40 38	2,3
AG2	23,29	21,03	2	0,4
US	265,0	14,2	21	4,5
US2	2,59	0	1	0,04
UT	58,1	30,61	5	0,9 1,0
UT1	1,19	0,98	1	0,02
UT2	4,6	0	1	0,08
UZ	243,7	50,5	3	4,1
ZM	54,6 48,32	19,2	23	0,9 0,82
R1	317,7	-	132	5,4
R2	781,5	-	116	13,2
ZL	2626,4 2624	-	67	44,5 44,2
WW	76,4	-	6	1,3
WD	125,1	-	19	2,1
WP	33,3	-	27	0,6
IT	14,8	-	4	0,2 0,3
Tereny komunikacji	148,8	-	-	2,8 2,52
Ogółem	5903,6	582,9	642 645	100,0

Z powyższego zestawienia wynika, że:

- nie przewiduje się rozwoju zabudowy wielorodzinnej wysokiej, zakłada się możliwość rozwoju budownictwa wielorodzinnego w formie zabudowy średniowysokiej,
- następuje wzrost terenów wskazanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności o około 464,5 ha, co oznacza, że przy średniej chłonności terenów około 12 mieszkań na hektar, istnieje możliwość wybudowania około 5574 nowych mieszkań.
Oznacza to, że przy zakładanych prognozach demograficznych zmniejszenie się ludności w miastach, wskazane tereny dla zabudowy mieszkaniowej wyznaczono ponad potrzeby miasta w tym zakresie,
- w porównaniu z powierzchnią obszaru centrum miasta założoną w stanie istniejącym wskazano możliwości rozwoju funkcji centralnych na około 20,0 ha terenów.

Ustalenia ogólne dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla poszczególnych elementów planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta tworzonej przez zdefiniowane w studium obszary polityki przestrzennej ustala się podstawowe kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów w tym określa się tereny wyłączone z zabudowy.

Ponadto realizacja zaplanowanych kierunków regulowana będzie również poniżej zestawionymi ustaleniami polityki przestrzennej dotyczącej całego obszaru miasta.

Zastosowane w poniższych zestawieniach określenia i wskaźniki oznaczają:

- zabudowa mieszkaniowa średniowysoka - to budynki mieszkalne o wysokości ponad 3 do 5 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- zabudowa mieszkaniowa niska - to budynki mieszkalne o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- zabudowa agroturystyczna - to zabudowa w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1,0 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w której prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki - to jest usług hotelarskich, gastronomicznych oraz wszystkich innych usług świadczonych turystom lub odwiedzającym,
- wskaźnik intensywności zabudowy - to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia całkowita zabudowy - jest to powierzchnia całkowita budynków zgodnie z definicją w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - to udział procentowy powierzchni gruntu rodzimego oraz wód powierzchniowych, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, w odniesieniu do działki budowlanej,
- minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych - to minimalna liczba miejsc parkingowych, która została podana dla poszczególnych kategorii użytkowania terenów,
- zieleń urządzona - to parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany,
- zieleń miejska - to różne formy terenów zieleni nie będących lasami i łąkami oraz pastwiskami wykorzystywanymi rolniczo. Zieleń miejska to parki, zieleńce,
- zabudowa uzupełniająca - to budynki jakie mogą być realizowane na podstawie przepisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na ustalonych w niniejszym studium obszarach MW, MN, MP, CM, UD, UT, AG i R1 w plombach i lukach budowlanych oraz w otoczeniu budynków istniejących, jako wypełnienie istniejącej struktury osadniczej miasta,
- tereny zalewowe - należy przez to rozumieć tereny zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczas opracowanych dokumentów, raportów i opracowań oraz wiedzy historycznej dotyczącej tych zagadnień,

- obszar urbanizacji - należy przez to rozumieć łącznie obszar zabudowy i obszar rozwoju zabudowy*

* definicja na podstawie projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego przygotowanego przez Komisję Kodyfikacji Prawa Budowlanego - Warszawa, wrzesień 2013 r.

2.1.1. Ustalenia ogólne polityki przestrzennej dotyczące całego obszaru miasta

Niezależnie od ustalonych w studium kierunków rozwoju miasta oraz zasad zagospodarowania poszczególnych jego obszarów, w polityce przestrzennej samorządu, na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz indywidualnych decyzji dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów stosowane będą następujące zapisy ustaleń ogólnych:

- UO1** W celu zapewnienia elastyczności w stosowaniu ustaleń studium, zakłada się możliwość tolerancji wskazanych w ustaleniu UO4 wskaźników urbanistycznych w zakresie 30 % ich wartości.
- UO2** Dopuszcza się przy tworzeniu regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uszczegółowienia wydzielenia poszczególnych ustalonych w studium obszarów polityki przestrzennej, jeżeli jest to uzasadnione warunkami i potrzebami lokalnymi oraz cechami terenów oraz pod warunkiem, że nie naruszony zostanie generalny ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze polityki przestrzennej. W przypadkach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustala się możliwość zachowania przepisów obowiązujących w planach miejscowych na dzień uchwalenia studium, nawet w przypadkach gdy niniejsze studium ustala dla terenów objętych tymi planami inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. Możliwe to będzie jednak tylko w sytuacjach, gdy nie będzie to kolizyjne z planowanym rozwojem systemu komunikacyjnego miasta oraz, gdy tereny wskazane w planach do zabudowy nie będą wykluczone z zabudowy na podstawie map ryzyka powodziowego, które sporządzone będą przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz, gdy nie będą znajdowały się w obszarze osuwisk dla których istniał będzie prawny zakaz zabudowy.
- UO3** Ustalenia studium odzwierciedlają dalekosiężną wizję zagospodarowania terenu. Dopuszcza się więc, jej etapową realizację poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji. Etapowość powinna hamować tendencję do rozpraszania zabudowy. Tendencja ta, niekorzystnie wpływa na krajobraz i walory przyrodnicze terenu oraz generuje nieracjonalne wydatki z budżetu miasta na realizację nadmiernie rozbudowanej sieci infrastruktury technicznej.
- UO4** Dla wyliczenia chłonności terenów wskazanych do zabudowy oraz potrzeb w zakresie ich obsługi ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne jako wytyczne do sprawdzenia w planach zagospodarowania przestrzennego:

UO4.1 Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej średniowysokiej - 0,6
- b) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej - 0,4
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,4
- d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 1,0
- e) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - 2,0

UO4.2 Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej średniowysokiej - 40 %
- b) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej - 50 %
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50 %
- d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 35%
- e) dla zabudowy usługowej - 30 %
- f) dla zabudowy produkcyjnej - 20 %

UO4.3 Maksymalna wysokość zabudowy podana w metrach i w liczbie kondygnacji:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej średniowysokiej - 15/5
- b) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej - 12/3
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10/3
- d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 12/3
- e) dla zabudowy usługowej - 15/5
- f) dla zabudowy produkcyjnej - 12/2

UO4.4 Minimalny procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na zieleni osiedlową i place zabaw dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:

- a) zieleni osiedlowa - 20 % zieleni osiedlowej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- b) wielkość i liczba placów zabaw dla dzieci i młodzieży - 1 plac dla dzieci i 1 plac dla młodzieży powyżej 2500 m² całkowitej powierzchni mieszkań,

UO4.5 Minimalna liczba miejsc dla dzieci i młodzieży jakie powinny być zapewnione w ramach usług szkolnych i przedszkolnych dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej:

- a) szkoły podstawowe i gimnazja: 6 miejsc na 2500 m² całkowitej powierzchni mieszkań w zabudowie średniowysokiej oraz 4 miejsca na 2500 m² całkowitej powierzchni mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
- b) przedszkola: 2 miejsca na 2500 m² całkowitej powierzchni mieszkań w zabudowie średniowysokiej oraz 1 miejsce na 2500 m² całkowitej powierzchni mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej.

UO5 W ramach poszczególnych obszarów polityki przestrzennej ustalonych w studium, zakłada się możliwość zachowania w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego

istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenów.

- UO6** W przypadku projektowanych dróg w wskazanych w studium korytarzach komunikacyjnych ustala się wyłącznie kierunek ich przebiegu. Przy ustaleniu terenów dla realizacji tych dróg dopuszcza się możliwość uszczegóławiania w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego przebiegu ich trasy i wlotu do istniejącego drogowo-ulicznego układu. Zakłada się również etapowanie inwestycji drogowych. Stąd w terenach korytarzy komunikacyjnych zakłada się możliwość ustalania w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego użytkowników i przeznaczeń tymczasowych bez możliwości zabudowy jako umożliwienie budowy danej inwestycji drogowej w przyszłości.
- UO7** Na poszczególnych obszarach polityki przestrzennej określonych na rysunku studium Nr 4 „Ustalenia - Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przy ustalaniu przeznaczeń terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy chronić tereny szczególnie cenne przyrodniczo wskazane i opisane na rysunku studium Nr 6 - „Ustalenia - obszary i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego”, oraz pozostawić ich użytkowanie jako elementy zasobu przyrodniczego miasta.
- UO8** Na terenach zalewowych określonych w niniejszym studium należy wykluczyć możliwość zabudowy, bądź konieczne będzie zastosowanie indywidualnych środków ochrony przed powodzią dla noworealizowanej zabudowy, poprzez wzniesienie pierwszego poziomu użytkowego obiektów budowlanych powyżej wartości rzędnej uzyskanej od RZGW na etapie sporządzania planu miejscowego, oraz należy wprowadzić zakaz realizacji podpiwniczenia.
- UO9** Jako wytyczne graficzne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy przyjmować również „uwarunkowania” zawarte na rysunkach studium Nr 1 + Nr 3, oraz „ustalenia studium” zawarte na rysunkach Nr 4 + Nr 6 w skali 1:10 000 będących integralną częścią dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W poniższych tabelach zestawiono kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów polityki przestrzennej wyrażające koncepcję rozwoju struktury przestrzennej miasta.

Poza wskazaniem dotyczącym wiodącego, przeważającego kierunku zagospodarowania poszczególnych obszarów w zestawieniach określono również wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wybór przeznaczenia terenu we wskazanym obszarze polityki przestrzennej nastąpi w planach zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu warunków i potrzeb lokalnych.

2.2 Ustalenia dotyczące kierunków, przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów poszczególnych obszarów polityki przestrzennej

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Ustala się mieszkaniowy kierunek zagospodarowania z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami terenów: I.1 Zachowanie budynków mieszkalnych i usługowych. I.2 Budynki mieszkalne w zabudowie średniowysokiej i niskiej. I.3 Zabudowa uzupełniająca. I.4 Obiekty i urządzenie usługowe. I.5 Obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne. I.6 Zieleń urządzona. I.7 Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. I.8 Ulice, ciągi pieszo-jezdne i piesze. I.9 Parkingi w poziomie terenu oraz wielopoziomowe. I.10 Możliwość zachowania istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów	<u>II.1</u> Zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.HUO4.5 oraz UO1. <u>II.2</u> Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 1 miejsce na 1 mieszkanie, - dla obiektów handlowych - 30 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - dla gastronomii - 30 miejsc na 180 miejsc konsumpcyjnych , - dla administracji - 15 miejsc na 100 zatrudnionych, - dla szkół - 20 miejsc na 100 zatrudnionych. <u>II.3</u> Przy lokalizacji nowej zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi należy uwzględnić wpływ uciążliwości komunikacyjnych od istniejącej drogi głównej ruchu przyspieszonego.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MN - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności	Ustala się mieszkaniowy kierunek zagospodarowania z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami terenów: I.1 Zabudowa mieszkaniowa niska. I.2 Zabudowa uzupełniająca. I.3 Obiekty usługowe w zabudowie niskiej i tereny usługowe. I.4 Zabudowa zagrodowa na terenach sąsiadujących bezpośrednio z obszarami rolnymi o symbolu R2, pod warunkiem, że uciążliwość oddziaływania tej zabudowy nie będzie obejmowała terenów mieszkaniowych na sąsiednich nieruchomościach. I.5 Zieleń urządzona. I.6 Drogi lokalne dojazdowe i wewnętrzne oraz ciągi pieszojezdne i piesze. I.7 Jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze. I.8 Parkingi w poziomie terenu. I.9 Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. I.10 Możliwość zachowania istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów.	II.1 Zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.HUO4.5 oraz UO1. II.2 Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 1 miejsce na 1 mieszkanie - dla obiektów usługowych 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc na 100 użytkowników. II.3 Ochrona wartości kulturowych i przyrodniczych zgodnie z pkt 3 i pkt 6 tekstu części B studium. II.4 Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. II.5 Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze statym pobylem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych. II.6 Konieczność zachowania przepisów obowiązujących w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MP - obszary domów wczasowych i pensjonatów	Ustala się usługowo-mieszkaniowy kierunek zagospodarowania z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami terenów: I.1 Domy wczasowe. I.2 Pensjonaty. I.3 Zabudowa jednorodzinna. I.4 Pomieszczenia mieszkalne związane z prowadzoną funkcją wypoczynkową, oraz możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych. I.5 Obiekty, urządzenia i tereny sportowo-rekreacyjne. I.6 Obiekty usługowe związane z funkcją wypoczynkową. I.7 Zabudowa agroturystyczna. I.8 Zieleń urządzona. I.9 Drogi, parkingi w poziomie terenu. I.10 Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. I.11 Możliwość zachowania istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów.	II.1 Zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.HUO4.2 oraz UO1. II.2 Maksymalna wysokość zabudowy 14,5 m.. II.3 Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 1 miejsce na 1 mieszkanie, - 4 miejsca na 10 miejsc w pensjonatach, - 12 miejsc na 100 miejsc w obiektach usług gastronomii, - 30 miejsc na użytkowników obiektów, urzędzeń i terenów sportowo-rekreacyjnych. II.4 Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. II.5 Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze stałym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych. II.6 Konieczność zachowania przepisów obowiązujących w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
CM - obszary centrum miasta	Ustala się usługowy kierunek zagospodarowania z preferencją dla usług centrotwórczych i z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami terenów: <u>I.1</u> Obiekty usługowe. <u>I.2</u> Obiekty usługowo-mieszkaniowe w zabudowie średniowysokiej. <u>I.3</u> Obiekty mieszkaniowe w zabudowie niskiej w uzupełnieniu ciągów i kwartałów zabudowy istniejącej pod warunkiem, że parter budynku przeznaczony będzie dla usług. <u>I.4</u> Zabudowa uzupełniająca. <u>I.5</u> Możliwość zachowania istniejącego użytkowania oraz zagospodarowania terenów. <u>I.6</u> Tereny usługowe i sportowo-rekreacyjne. <u>I.7</u> Zieleń urządzona. <u>I.8</u> Ulice i parkingi w poziomie terenu oraz podziemne i nadziemne parkingi wielopoziomowe. <u>I.9</u> Place i ciągi ruchu pieszego, oraz nowe formy powiązań komunikacyjnych z terenami otaczającymi np. komunikacja linowa. <u>I.10</u> Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.	<u>II.1</u> Zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.HUO4.2 oraz UO1. <u>II.2</u> Maksymalna wysokość zabudowy 14,5 m. <u>II.3</u> Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 1 miejsce na 1 mieszkanie, - 4 miejsca na 10 miejsc w pensjonatach, - 12 miejsc na 100 miejsc w obiektach usług gastronomicznych, - 30 miejsc na użytkowników obiektów, urządzeń i terenów sportowo-rekreacyjnych. <u>II.4</u> Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. <u>II.5</u> Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze stałym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych. <u>II.6</u> Konieczność zachowania przepisów obowiązujących w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
UD - obszary zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych	Ustala się usługowy kierunek zagospodarowania z preferencją usług zapewniających obsługę poszczególnych jednostek osadniczych miasta wraz z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami terenów: <u>I.1</u> Obiekty i pomieszczenia usługowe w zabudowie średniowysokiej i niskiej. <u>I.2</u> Budynki mieszkalne w zabudowie niskiej w formie zachowania i uzupełnienia budynków istniejących. <u>I.3</u> Zabudowa uzupełniająca. <u>I.4</u> Zieleń urządzona. <u>I.5</u> Place, chodniki, drogi, parkingi w poziomie terenu oraz podziemne i nadziemne parkingi zbiorowe. <u>I.6</u> Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. <u>I.7</u> Możliwość zachowania istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów.	<u>II.1</u> Zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.HUO4.3 oraz UO1. <u>II.2</u> Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 1 miejsce na 1 mieszkanie, - dla obiektów handlowych 20 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - dla gastronomii 12 miejsc na 100 miejsc, - 2 miejsca na 10 miejsc w hotelach i pensjonatach, - 10 miejsc na 100 zatrudnionych w biurach. <u>II.3</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. <u>II.4</u> Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. <u>II.5</u> Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze stałym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych. <u>II.6</u> Konieczność zachowania przepisów obowiązujących w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
AG - obszary aktywności gospodarczych	Ustala się usługowo-wytwórczy, kierunek zagospodarowania z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami: <u>I.1</u> Obszary działalności usługowej, handlu i różnego typu wytwórczości z zachowaniem przepisów dotyczących strefy B ochrony uzdrowiskowej. <u>I.2</u> Zabudowa uzupełniająca. <u>I.3</u> Zachowanie istniejącego użytkowania i zabudowy terenów. <u>I.4</u> Bazy, składy, magazyny, centra logistyczne, tereny wystawiennicze i targowe. <u>I.5</u> Pomieszczenia mieszkalne jeżeli są związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. <u>I.6</u> Zieleń urządzona. <u>I.7</u> Drogi, place, parkingi w poziomie terenu oraz podziemne i nadziemne parkingi zbiorowe. <u>I.8</u> Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. <u>I.9</u> Stacje paliw pod warunkiem, że nie będą zlokalizowane bliżej niż 500 m od granic strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. <u>I.10</u> Możliwość zachowania istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów.	<u>II.1</u> Zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.HUO4.3 oraz UO1. <u>II.2</u> Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 1 miejsce na 1 mieszkanie dla obiektów handlowych 30 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży, dla biur i urzędów - 35 miejsc na 100 zatrudnionych, - dla gastronomii - 30 miejsc na 100 miejsc dla hoteli - 4 miejsca na 10 miejsc hotelowych dla zakładów produkcyjnych, składów, magazynów - 30 miejsc na 100 zatrudnionych, centra logistyczne - 40 miejsc na 1000 m² powierzchni logistycznej. <u>II.3</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. <u>II.4</u> Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. <u>II.5</u> Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze statym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych. <u>II.6</u> Konieczność zachowania przepisów obowiązujących w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
AG2 - obszary aktywności gospodarczych	Ustala się usługowo-wytwórczy, kierunek zagospodarowania z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami: <u>I.1</u> Obszary działalności usługowej, handlu i różnego typu wytwórczości z zachowaniem przepisów dotyczących strefy B ochrony uzdrowiskowej. <u>I.2</u> Zabudowa uzupełniająca. <u>I.3</u> Zachowanie istniejącego użytkowania i zabudowy terenów. <u>I.4</u> Bazy, składy, magazyny, centra logistyczne, tereny wystawiennicze i targowe. <u>I.5</u> Pomieszczenia mieszkalne jeżeli są związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. <u>I.6</u> Zieleń urządzona. <u>I.7</u> Drogi, place, parkingi w poziomie terenu oraz podziemne i nadziemne parkingi zbiorowe. <u>I.8</u> Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. <u>I.9</u> Stacje paliw pod warunkiem, że nie będą zlokalizowane bliżej niż 500 m od granic strefy „A” ochrony uzdrowiskowej. <u>I.10</u> Możliwość zachowania istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów. <u>I.11</u> Możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, z paneli fotowoltaicznych, wraz ze strefą ochronną	<u>II.1</u> Zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.HUO4.3 oraz UO1. <u>II.2</u> Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 1 miejsce na 1 mieszkanie - dla obiektów handlowych 30 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży, - dla biur i urzędów - 35 miejsc na 100 zatrudnionych, - dla gastronomii - 30 miejsc na 100 miejsc - dla hoteli - 4 miejsca na 10 miejsc hotelowych - dla zakładów produkcyjnych, składów, magazynów - 30 miejsc na 100 zatrudnionych, - centra logistyczne - 40 miejsc na 1000 m² powierzchni logistycznej. <u>II.3</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. <u>II.4</u> Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze statym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
US - obszary sportowo-rekreacyjne	Z zastrzeżeniem ustalenia 11.8÷11.10 ustala się sportowo-rekreacyjny kierunek zagospodarowania z przewidywanymi przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>1.1</u> Budynki dla uprawiania sportu, rekreacji, służące wypoczynkowi i turystyce, a także towarzyszące im usługi gastronomiczne, hotelowe i handlowe oraz budynki inwentarskie związane z rekreacją (jazda konna, mini ZOO, itp.). <u>1.2</u> Domy mieszkalne i pensjonaty jako zaplecze terenów sportowo-rekreacyjnych pod warunkiem, że użytkowania te (wraz z dojazdami i parkingami) nie będą zajmowały więcej niż 10 % powierzchni terenu danego zespołu sportowo-rekreacyjnego w części przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy. <u>1.3</u> Urządzenia służące do uprawiania sportu takie jak: skocznia narciarska, koleje linowe, wyciągi i trasy narciarstwa zjazdowego, trasy narciarstwa biegowego, baseny, pływalnie, boiska piłkarskie oraz inne urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym również wieże widokowe. <u>1.4</u> Obiekty i urządzenia umożliwiające parkowanie samochodów oraz przechowywanie sprzętu dla uprawiania sportu i rekreacji na terenach dolnych stacji ośrodków narciarskich. <u>1.5</u> Sieci i obiekty infrastruktury technicznej. <u>1.6</u> Obiekty, urządzenia i instalacje związane z oświetleniem terenów sportowo-rekreacyjnych i naśnieżaniem stoków i tras narciarskich, szlaki turystyczne i dla jazdy konnej. <u>1.7</u> Możliwość uzupełnienia istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej o ile będzie to uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. <u>1.8</u> Możliwość zachowania rolniczego wykorzystania terenów.	<u>II.1</u> Maksymalna wysokość zabudowy: – 14,5 m na terenach poniżej 550 m n.p.m., – 9,0 m na terenach powyżej 550 m n.p.m., przy czym dopuszcza się możliwość lokalizacji dominant przestrzennych w formie wież i platform widokowych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych. <u>II.2</u> Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami na obszarach US położonych powyżej 550 m n.p.m. nie może przekroczyć 10 % powierzchni całego obszaru wskazanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego przeznaczenia. Na obszarach US obejmujących ośrodki narciarskie „Czantoria”, „Poniwiec” i „Palenica” minimalna powierzchnia lasów i zadrzewień (powierzchnia biologicznie czynna) nie może być mniejsza niż 50 %. <u>II.3</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. <u>II.4</u> Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. <u>II.5</u> Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze stałym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych. <u>II.6</u> Konieczność zachowania przepisów obowiązujących w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej. <u>II.7</u> Minimalna ilość miejsc parkingowych: – 10 miejsc na 100 użytkowników obiektów sportowo-rekreacyjnych, – 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych na terenach sportu i rekreacji, – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług gastronomii i handlu. <u>II.8</u> Trasy i urządzenia narciarskie, których lokalizacja ustalona będzie w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy prowadzić i sytuować poza obszarami występowania chronionych siedlisk przyrodniczych. <u>II.9</u> Na obszarze US pomiędzy szczytem Palenicy a granicą z gminą Brenna dopuszcza się wyłącznie budowę kolei linowych, wyciągów i tras narciarstwa zjazdowego i biegowego oraz tras rowerowych, przy czym nie dopuszcza się oświetlania terenów sportowo-rekreacyjnych w tym rejonie. <u>II.10</u> Powiększenie terenów sportowo-rekreacyjnych pomiędzy szczytem Palenicy a granicą z gminą Brenna nie może wiązać z ubytkiem terenów leśnych o powierzchni większej niż 2,0 ha.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
US2 - obszary sportowo-rekreacyjne	Ustala się sportowo-rekreacyjny kierunek zagospodarowania z przewidywanymi przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>II.1</u> Wieże i platformy widokowe oraz pomosty spacerowo-widokowe.	<u>II.1</u> Maksymalna wysokość zabudowy: - dla wież i platform widokowych, pomostów spacerowo-widokowych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość do 30 m nad poziomem terenu. <u>II.2</u> Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami na obszarach US2 do indywidualnego określenia w planie miejscowym. <u>II.3</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. <u>II.4</u> Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
UT - usług turystyki	Ustala się usługowy kierunek zagospodarowania terenów uwzględniający turystyczny kierunek funkcjonowania i rozwoju miasta z przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Domy noclegowe, wypoczynkowe i wycieczkowe, hotele. <u>I.2</u> Budynki usługowe związane z obsługą turystów. <u>I.3</u> Obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne. <u>I.4</u> Drogi, parkingi, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. <u>I.5</u> Lasy, zadrzewienia, łąki i tereny rolne.	<u>II.1</u> Maksymalna wysokość nowych obiektów nie może przekraczać wysokości zabudowy usługowej wskazanej w ustaleniu UO4.3 z tolerancją ustalenia UO1. <u>II.2</u> Wskaźniki urbanistyczne zgodne z ustaleniami ogólnymi UO4.1, UO4.2. <u>II.3</u> Przy rozbudowie terenów należy w jak największym stopniu zachować tereny lasów w dotychczasowym użytkowaniu przyrodniczym. <u>II.4</u> Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 4 miejsca na 10 miejsc noclegowych, - 12 miejsc na 100 miejsc w obiektach usługowych. <u>II.5</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. <u>II.6</u> Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
UT1 - usług turystyki	Ustala się usługowy kierunek zagospodarowania terenów uwzględniający turystyczny kierunek funkcjonowania i rozwoju miasta z przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Domy noclegowe, wypoczynkowe i wycieczkowe, hotele. <u>I.2</u> Budynki usługowe związane z obsługą turystów. <u>I.3</u> Obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne. <u>I.4</u> Drogi, parkingi, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. <u>I.5</u> Lasy, zadrzewienia, łąki i tereny rolne.	<u>II.1</u> Maksymalna wysokość nowych obiektów nie może przekraczać wysokości zabudowy usługowej wskazanej w ustaleniu UO4.3 z tolerancją ustalenia UO1. <u>II.2</u> Wskaźniki urbanistyczne zgodne z ustaleniami ogólnymi UO4.1, UO4.2, z zastrzeżeniem, że minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, dla terenu usług turystyki UT1 - 10 %. <u>II.3</u> Przy rozbudowie terenów należy w jak największym stopniu zachować tereny lasów w dotychczasowym użytkowaniu przyrodniczym. <u>II.4</u> Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 4 miejsca na 10 miejsc noclegowych, - 12 miejsc na 100 miejsc w obiektach usługowych. <u>II.5</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
UT2 - usług turystyki	Ustala się usługowy kierunek zagospodarowania terenów uwzględniający turystyczny kierunek funkcjonowania i rozwoju miasta z przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Domy noclegowe, wypoczynkowe i wycieczkowe, hotele. <u>I.2</u> Budynki usługowe związane z obsługą turystów. <u>I.3</u> Obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne. <u>I.4</u> Drogi, parkingi, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. <u>I.5</u> Lasy, zadrzewienia, łąki i tereny rolne.	<u>II.1</u> Maksymalna wysokość nowych obiektów nie może przekraczać wysokości zabudowy usługowej wskazanej w ustaleniu UO4.3 z tolerancją ustalenia UO1. <u>II.2</u> Wskaźniki urbanistyczne zgodne z ustaleniami ogólnymi UO4.1, UO4.2, z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość zabudowy i liczba kondygnacji dla zabudowy usług turystyki UT2 - 10 m i 2 kondygnacje. <u>II.3</u> Przy rozbudowie terenów należy w jak największym stopniu zachować tereny lasów w dotychczasowym użytkowaniu przyrodniczym. <u>II.4</u> Minimalna ilość miejsc parkingowych: - 4 miejsca na 10 miejsc noclegowych, - 12 miejsc na 100 miejsc w obiektach usługowych. <u>II.5</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
UZ - obszary lecznictwa uzdrowiskowego	Ustala się usługowy kierunek zagospodarowania terenów przy zachowaniu istniejącej funkcji leczniczo-uzdrowiskowej oraz przy dopuszczalnych przeznaczeniach terenów wynikających z ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach uzdrowiskowych oraz o gminach uzdrowiskowych - dotyczących strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.	<u>II.1</u> Maksymalna wysokość nowych obiektów nie może przekraczać wysokości zabudowy usługowej wskazanej w ustaleniu UO4.3 z tolerancją ustalenia UO1. <u>II.2</u> Udział terenów zieleni w całym obszarze objętym strefą „A” ochrony uzdrowiskowej nie może być mniejszy niż 65 %. <u>II.3</u> Wyklucza się budowę obiektów i zagospodarowania terenów zabronionych ustawowo w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. <u>II.4</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. <u>II.5</u> Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. <u>II.6</u> Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze stałym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
ZM - obszary zieleni miejskiej, w tym: ZP - parki ZC - cmentarze ZD - ogrody działkowe	Ustala się przyrodniczy kierunek zagospodarowania z przewidywanymi przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Zieleń urządzona wraz z obiektami towarzyszącymi. <u>I.2</u> Cmentarze wraz z obiektami towarzyszącymi. <u>I.3</u> Ogrody działkowe. <u>I.4</u> Zalesienia i zadrzewienia. <u>I.5</u> Wody powierzchniowe. <u>I.6</u> Istniejąca zabudowa z możliwością modernizacji i rozbudowy. <u>I.7</u> Drogi dojazdowe, trasy i ścieżki turystyczne i spacerowe. <u>I.8</u> Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.	<u>II.1</u> Wysokość zabudowy na terenach parków, ogrodów, cmentarzy nie powinna przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej, przy czym możliwa jest budowa obiektów wyższych jeżeli będzie to uzasadnione funkcją obiektu lub kompozycją przestrzenną założenia. <u>II.2</u> Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji nie może być mniejszy niż 85 %. <u>II.3</u> Ochrona wartości kulturowych i przyrodniczych zgodnie z pkt 3 i 4 ustaleń studium.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
R1 - obszary rolne z zabudową	Ustala się rolniczy kierunek zagospodarowania z dopuszczeniem zachowania i uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz innych przeznaczeń: <u>I.1</u> Zabudowa zagrodowa i agroturystyczna. <u>I.2</u> Zabudowa uzupełniająca. <u>I.3</u> Zabudowa i urządzenia rekreacyjne związane z agroturystyką i turystyką. <u>I.4</u> Tereny rolne, sady, ogrody, pastwiska i inne formy działalności rolniczej z wyłączeniem upraw w szklarniach i namiotach foliowych oraz z wyłączeniem produkcji pieczarek. <u>I.5</u> Drogi, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. <u>I.6</u> Możliwość zalesienia gruntów rolnych. <u>I.7</u> Możliwość zachowania istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów.	<u>II.1</u> Maksymalna wysokość zabudowy: - budynki mieszkalne: • 9,0 m na terenach powyżej 550 m n.p.m. • 10,0 m na terenach poniżej 550 m n.p.m. - budynki inwentarskie, usługowe i gospodarcze - 9,0 m <u>II.2</u> Forma architektoniczna nowych budynków powinna charakteryzować się dachami o nachyleniu połaci dachowych 20° + 45°. <u>II.3</u> Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40 %. <u>II.4</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. <u>II.5</u> Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. <u>II.6</u> Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze stałym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
R2 - obszary rolne	Ustala się rolniczo-produkcyjny kierunek zagospodarowania terenów stanowiących podstawową przestrzeń rolniczo- produkcyjną miasta, oraz możliwości przeznaczeń dopuszczalnych: <u>I.1</u> Możliwość lokalizacji gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w mieście wyłącznie na obszarach pokazanych graficznie na rysunku studium Nr 4. <u>I.2</u> Zadrzewienia śródpolne oraz zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych. <u>I.3</u> Stawy hodowlane. <u>I.4</u> Uprawy polowe, łąki i pastwiska, sady. <u>I.5</u> Możliwość zachowania istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy budynków do 100 % ich kubatury. <u>I.6</u> Drogi. <u>I.7</u> Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.	<u>II.1</u> Maksymalna wysokość zabudowy: - budynki mieszkalne: • 9,0 m na terenach powyżej 550 m n.p.m. • 10,0 m na terenach poniżej 550 m n.p.m. - budynki inwentarskie i gospodarcze - 9,0 m <u>II.2</u> Forma architektoniczna nowych budynków powinna charakteryzować się dachami o nachyleniu połaci dachowych 20° + 45°. <u>II.3</u> Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40 %. <u>II.4</u> Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. <u>II.5</u> Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. <u>II.6</u> Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze stałym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych. <u>II.7</u> Konieczność zachowania przepisów obowiązujących w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
ZL - obszary lasów i zadrzewień, poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej	Ustala się przyrodniczy kierunek zagospodarowania terenów z dopuszczonymi przeznaczeniami i użytkowaniem terenów w zgodności z ustawą o lasach oraz przewidywanymi przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Zbiorniki małej retencji wody. <u>I.2</u> Możliwość zachowania istniejących budynków z dopuszczeniem ich modernizacji . <u>I.3</u> Na kierunkach turystycznych powiązań ośrodków sportowo-rekreacyjnych oznaczonych graficznie na rysunku studium Nr 4 możliwość budowy kolei linowej powiązań ośrodka „Czantorja” z ośrodkami na obszarze miasta Wisły. <u>I.4</u> Możliwość organizacji nowych szlaków turystycznych i lokalizacji urządzeń turystycznych pod warunkiem zgodności z przepisami ochrony środowiska. <u>I.5</u> Możliwość budowy wieży widokowej w rejonie szczytu Równicy.	<u>II.1</u> Obszary wyłączone z zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w ustawie o lasach. <u>II.2</u> Ochrona wartości przyrodniczych zgodnie z pkt 3 tekstu części B studium. <u>II.3</u> Uszczegółowienie tras kolei linowej w planach miejscowych wymaga wcześniejszych opracowań wyboru wariantu trasy oraz oceny jej wpisania w krajobraz Górskiego Obszaru Funkcjonalnego (GOF) jak również działań i uzgodnień ze stroną czeską w ramach Przyrodniczego Obszaru Funkcjonalnego (POF). <u>II.4</u> Lokalizacja zbiorników małej retencji możliwa jest pod warunkiem, że ich usytuowanie znajdzie się poza rejonami występowania chronionych siedlisk przyrodniczych, przy czym preferowane jest ich tworzenie w formie suchych polderów.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
WW - obszar rzeki Wisły w granicach wałów przeciwpowodziowych	Ustala się przyrodniczy kierunek zagospodarowania terenów bez możliwości lokalizacji budynków oraz z przewidywanymi przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Urządzenie związane z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi. <u>I.2</u> Plaże trawiaste i istniejące betonowe. <u>I.3</u> Zieleń urządzona i niska nieurządzona. <u>I.4</u> Kładki przejścia dla pieszych i rowerzystów.	<u>II.1</u> Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych. <u>II.2</u> Zakaz zadrzewiania obszaru.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
WD - obszary doliny rzeki Wiśły	Ustala się przyrodniczy kierunek zagospodarowania z przewidywanymi przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Zachowanie istniejących budynków i ich funkcji z możliwością ich modernizacji i rozbudowy do 50 % istniejącej kubatury. <u>I.2</u> Zachowanie istniejących ulic, ścieżek rowerowych i spacerowych oraz możliwość realizacji nowych. <u>I.3</u> Zieleń parkowa wraz z urządzeniami małej architektury. <u>I.4</u> Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, oraz przepusty, mostki drogowe, przejazdy z zachowaniem dotychczasowego spływu wód.	<u>II.1</u> Zakaz lokalizacji nowych budynków.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
WP - obszar dolin potoków i cieków wodnych	Ustala się przyrodniczy kierunek zagospodarowania z przewidywanymi przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Możliwość zachowania istniejącego użytkowania terenów. <u>I.2</u> Stawy, zbiorniki małej retencji. <u>I.3</u> Możliwość zachowania i organizacji nowych szlaków turystycznych. <u>I.4</u> Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.	<u>II.1</u> Zakaz zabudowy. <u>II.2</u> Lokalizacja zbiorników małej retencji możliwa jest pod warunkiem, że ich usytuowanie znajdzie się poza rejonami występowania chronionych siedlisk przyrodniczych, przy czym preferowane jest ich tworzenie w formie suchych polderów.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
IT - obszary miejskiej infrastruktury technicznej	Ustala się kierunek obsługi technicznej miasta z przewidywanymi przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Obiekty usługowe związane z funkcją obiektów obsługi komunalnej. <u>II.2</u> Zachowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz możliwość ich rozbudowy i modernizacji.	<u>II.1</u> Co najmniej 10 % powierzchni terenu należy zachować dla użytkowania zielenią. <u>II.2</u> Forma architektoniczna zabudowy powinna być neutralna w stosunku do zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz otoczenia przyrodniczego.

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
KK - obszary korytarzy komunikacyjnych	Ustala się komunikacyjny kierunek obsługi miasta z przewidywanymi przeznaczeniami dopuszczalnymi: <u>I.1</u> Obiekty i urządzenia wyłącznie gdy są związane z funkcją drogową i kolejową obsługi miasta, a ich lokalizacja nie koliduje lub utrudnia ruch kołowy i kolejowy. <u>I.2</u> W ramach linii rozgraniczających arterii drogowych i kolejowych zieleni urządzona, ścieżki rowerowe oraz sieci infrastruktury technicznej. <u>I.3</u> Bezkolizyjne skrzyżowania dróg oraz dróg z koleją. <u>I.4</u> Zachowanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów.	W ustalaniu przebiegu dróg, których kierunek wskazano w niniejszym studium dopuszcza się możliwość zmiany ich tras w stosunku do rysunków studium w skali 1:10000 jeżeli to wynika z warunków terenowych i stanu zagospodarowania terenu jakie rozeznane zostaną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W realizacji zaplanowanego systemu komunikacyjnego zakłada się jego etapowanie i rozłożenie w czasie. Oznacza to, że w planach zagospodarowania przestrzennego terenów, na których wskazano w niniejszym studium korytarze komunikacyjne dla inwestycji drogowych - nie ma konieczności ustalania przeznaczenia terenów dla tych inwestycji, jeżeli ich realizacja nie jest planowana na danym etapie rozwoju miasta, pod warunkiem wyłączenia terenów korytarza komunikacyjnego z możliwości zabudowy w celu umożliwienia realizacji inwestycji drogowej w przyszłości.

2.3 Tereny uzdrowiskowe

Sposób zagospodarowania terenów położonych w strefach uzdrowiskowych regulowany jest w zapisach ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i ^{str. 36}obszarach uzdrowiskowych oraz o gminach uzdrowiskowych wg stanu prawnego na dzień 07.07.2011 - DZ.U. 2005/167.1399.

Zgodnie ze statutem Uzdrowiska Ustroń Uchwałą nr XVIII/90/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Katowicach z dnia 23 czerwca 1972 r. w dokumentach planistycznych przyjmuje się następujące ustalenia w strefach A, B i C ochrony uzdrowiskowej w zakresie:

- 1) objęcia ochroną roślinności wysokiej - zakazuje się wycinki drzew, poza:
 - wycinkami związanymi z realizacją inwestycji liniowych celu publicznego,
 - wycinkami sanitarnymi,
 - wycinkami związanymi z bezpieczeństwem ludzi i mienia,
 - wycinkami związanymi z rewaloryzacją zabytkowych oraz historycznych ogrodów i parków,
 - planową gospodarką leśną (planami urzędzenia lasu),
 - wycinkami związanymi z realizacją zbiorników wodnych w obszarach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; zakaz ten obejmuje wszystkie rodzaje zadrzewień: śródpolne, przywodne, przyuliczne, ogrody przydomowe, ogrody wokół zabudowy pensjonatowej, parki, zieleńce, drzewa wokół obiektów usługowych i w granicach zabudowy wielorodzinnej, lasy;
- 2) utrzymania wilgotności gruntów i rzeźby terenu poprzez wykluczenie:
 - prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystne zmiany stosunków wodnych,
 - nadsypywania gruntów w obszarze trwałych użytków zielonych,
 - zmiany ukształtowania powierzchni ziemi w obrębie wąwozów i skarp dolin rzecznych,
 - zmiany ukształtowania powierzchni ziemi, z wyjątkiem obszarów bezpośrednio związanych z dopuszczoną realizacją obiektów budowlanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) ochrony fizjonomii uzdrowiska i jego ładu przestrzennego - odpowiednie kształtowanie zagospodarowania poprzez:
 - ograniczenie realizacji obiektów kubaturowych o wysokości przekraczającej 14 m (licząc od powierzchni gruntu do kalenicy dachu),
 - wykluczenie w dolinach rzek rozbudowy obiektów budowlanych, w tym także odtwarzania i lokalizacji nowych siedlisk rolnych, z wyjątkiem obiektów gospodarki wodnej oraz dróg i mostów,
 - zachowanie istniejącej linii zabudowy,
- 4) ochrony elementów kształtujących walory obszaru uzdrowiskowego wyklucza się:
 - zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

- zmianę przeznaczenia zadrzewionych i zakrzewionych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, z wyjątkiem przeznaczenia na parki i inwestycje liniowe celu publicznego,
- zmianę przeznaczenia łąk i pastwisk na cele nierolnicze i nieleśne, z wyjątkiem przeznaczenia na parki i zieleńce oraz inwestycje liniowe celu publicznego,

Strefa A ochrony uzdrowiskowej

Podstawowym kierunkiem zagospodarowania strefy A jest rozwój lecznictwa uzdrowiskowego - poprzez modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń oraz budowę nowych zakładów w obrębie dzielnicy leczniczo - rehabilitacyjnej. Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem remontów i modernizacji oraz odtwarzaniem budynków, bez prawa zwiększania powierzchni zabudowy.

W strefie A zabrania się:

- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.):
 - a) zakładów przemysłowych,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
 - c) garaży wolno stojących,
 - d) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²,
 - e) stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych,
 - f) autostrad i dróg ekspresowych,
 - g) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach, nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych, oraz parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 10,
 - h) stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z wyłączeniem urządzeń łączności na potrzeby służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone dla strefy "B",
 - i) obiektów budowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe, wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych,
 - j) zapór piętrzących wodę na rzekach oraz elektrowni wodnych i wiatrowych;
- 2) uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
- 3) uruchamiania pól biwakowych i campingowych, budowy domków turystycznych i campingowych;
- 4) prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych,

produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę;

- 5) prowadzenia działalności rolniczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054);
- 6) trzymania zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz. U. Nr 133, poz. 921, z późn. zm.7));
- 7) organizacji rajdów samochodowych i motorowych;
- 8) organizowania imprez masowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 62, poz. 504 oraz z 2010 r. Nr 127, poz. 857 i Nr 152, poz. 1021 oraz z 2011 r. Nr 217, poz. 1280), zakłócających proces leczenia uzdrowskiego albo rehabilitacji uzdrowskowej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22⁰⁰-6⁰⁰, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych;
- 9) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 10) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
- 11) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 12) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Dla całego obszaru strefy A procentowy udział terenów zieleni zgodnie z prawem (ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskowej oraz o gminach uzdrowskowych) musi wynosić nie mniej niż 65%. Tereny zieleni zgodnie z ustawą to powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową. W ramach strefy A zlokalizowane są i mogą być zakłady lecznictwa uzdrowskiego i urządzenia lecznictwa uzdrowskiego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowskiemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności: pensjonaty, restauracje lub kawiarnie;

Strefa B ochrony uzdrowskowej

Strefa B ochrony uzdrowskowej otacza ze wszystkich stron strefę A.

W strefie B znajdują się istotne dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców miasta funkcje: usług kultury, oświaty i sportu, administracji, zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, usługi hotelowe, gastronomii i handlu. W strefie tej zlokalizowana jest zabudowa pensjonatowa, jednorodzinna i wielorodzinna.

W strefie B dopuszcza się zachowanie i lokalizację nowych funkcji z zakresu mieszkalnictwa - zabudowy jedno - i wielorodzinnej, zabudowy pensjonatowej oraz usług wspomagających działalność uzdrowską: usług zdrowia, oświaty, nauki, kultury, sportu, turystyki, administracji, handlu i innych usług nieuciążliwych dla środowiska.

Nie dopuszcza się lokalizacji nowych siedlisk zabudowy zagrodowej.

Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na wskazanych w studium terenach z możliwością jej rozbudowy, bez prawa tworzenia nowych siedlisk.

W strefie "B" ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:
 - a) stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy "A" ochrony uzdrowiskowej,
 - b) urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm. 8)), oddziałujących na strefę "A" ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych - charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych - dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie art. 122 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.9)),
 - c) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
- 2) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
- 3) budowy lub innych czynności wymienionych poniżej:
 - a) zakładów przemysłowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²,
 - c) uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
 - d) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
 - e) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
 - f) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Dla całego obszaru strefy B obowiązuje procentowy udział terenów zieleni nie mniej niż 50%. Strefa B obejmuje obszar przyległy do strefy „A” i stanowiący jej otoczenie, który jest przeznaczony dla niemających negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej oraz nieuciążliwych dla pacjentów - obiektów usługowych, turystycznych, w tym hoteli, rekreacyjnych, sportowych i komunalnych, budownictwa mieszkaniowego oraz innych związanych z zaspokajaniem potrzeb osób przebywających na tym obszarze.

Strefa C ochrony uzdrowiskowej

Strefa C ochrony uzdrowiskowej stanowi otoczenie strefy B; zasady zagospodarowania strefy służą stabilizacji korzystnego klimatu uzdrowiska, zachowaniu czystości powietrza, walorów krajobrazowych oraz ochronie udokumentowanego złoza wód leczniczych.

Granice strefy C pokrywają się z granicami strefy „B” oraz granicami administracyjnymi miasta. Strefa ochronna „C” obejmuje obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochroną złóż naturalnych surowców leczniczych.

W strefie "C" ochrony uzdrowiskowej zabrania się: budowy lub innych czynności wymienionych poniżej:

- 1) zakładów przemysłowych,
- 2) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 3) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 4) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu;
- 5) wycięcia drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wycięcia określonego w planie urządzenia lasu.

W strefie C przyjmuje się procentowy udział terenów biologicznie czynnych nie mniej niż 45%.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Ochrona przyrody i krajobrazu

W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy:

- a) przeciwdziałać rozpraszaniu się zabudowy w celu ochrony występujących tu kompleksów rolnych i leśnych,
- b) zaplanować rozwój urbanistyczny w zespołach i kompleksach uporządkowanych przestrzennie,
- c) chronić przed zabudową tereny stanowiących korytarze ekologiczne (doliny cieków, pola i łąki, tereny leśne, parki),
- d) zachować istniejące i tworzyć nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

Ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych

W zakresie ochrony systemu wód powierzchniowych tworzonego głównie przez cieki układu hydrograficznego Wisły oraz wód podziemnych ustala się:

- a) przeciwdziałanie zanieczyszczeniom wód powierzchniowych i dążenie do poprawy ich klasy czystości poprzez zdecydowane ograniczenie występowania zabudowy bez oczyszczania ścieków bytowych oraz działania ograniczające zanieczyszczenie wód związkami chemicznymi wykorzystywanymi w rolnictwie,
- b) należy egzekwować obowiązek systematycznego opróżniania zbiorników bezodpływowych na terenach nie objętych systemem kanalizacji,
- c) dążenie do dalszej rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacyjnej w gminie,
- d) wyznaczenie pasów ochronnych wolnych od zabudowy wzdłuż cieków szerokości minimum 5 m od brzegów cieków,
- e) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieku,
- f) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej,
- g) regulacje techniczne cieków wodnych muszą być ograniczone do niezbędnego minimum, musi zostać zachowana więź hydrologiczna koryt z otoczeniem, a także zachowana ich obudowa biologiczna,
- h) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy respektować ograniczenia związane z występowaniem stref ochrony ujęć wody: bezpośrednich i pośrednich wewnętrznych i zewnętrznych dla ujęć:
 - powierzchniowego „Poniwiec” OS.I.6210/43/93
 - podziemnych:

- Jaszowiec WZS-6210/11 /99
 - Brzegi WS 6223-28/2002
 - Pogórze OS-I-6210/64/97
 - Ustronianka 5 studni rejon Jelenica
 - Czantoria Z1 WZS-6210/24/99
 - Czantoria Z2 WZS-6210/24/99
 - Ustronianka Asnyka 4 studnie
 - US1 US2 WZS 6210/24/99
 - Zakłady Kuźnia WZS 6210/33/99
- wskazać lokalizację źródeł „Żelaziste” i „Karola” oraz sposób zagospodarowania otaczającego je terenu.

Ochrona powietrza

Ochrona powietrza atmosferycznego wymaga:

- a) termomodernizacji budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej;
- b) wprowadzenia zasady używania do celów grzewczych urządzeń o jak najwyższej sprawności energetycznej, korzystających z paliw niskoemisyjnych. Zasada winna zostać wprowadzona w formie nakazu dla obiektów użyteczności publicznej, produkcyjnych, ogrzewanych zbiorowo i nowo realizowanej zabudowy.
- c) ograniczenia ruchu samochodowego w obszarach intensywnie zabudowanych,
- d) kształtowania obudowy tranzytowych ciągów komunikacyjnych zielenią, w tym w formie alej i szpalerów drzew.

Ochrona przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem niejonizującym

Ochrona przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem niejonizującym wymaga podjęcia następujących działań:

- a) lokalizacja nowej zabudowy, w szczególności wzdłuż głównych dróg wymaga zachowania odległości zapewniającej ochronę przed hałasem w zależności od rodzaju tej zabudowy oraz minimalizowane zasięgu i wpływu negatywnego oddziaływania tych dróg dla nowej zabudowy poprzez stosowanie barier i przegród akustycznych i strefowanie zabudowy - w mpzp należy tereny narażone na ponadnormatywne emisje hałasu przeznaczać na takie użytkowania, które nie są objęte ochroną przed hałasem (przemysł, usługi itp.) lub na których dopuszczalne poziomy hałasu mogą być podwyższone (np. tereny mieszkaniowo-usługowe),
- b) poprawy jakości nawierzchni dróg,
- c) budowy ekranów ochronnych lub tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania,
- d) eliminowanie i ograniczenie zabudowy w polach elektromagnetycznych linii wysokiego napięcia i stacji elektromagnetycznych,

- e) nowe anteny telefonii bezprzewodowych należy lokalizować w granicach samodzielnych działek lub na obiektach w miejscach nie eksponowanych przy zachowaniu wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno-prawnych,
- f) uwzględnienia zagadnień związanych z promieniowaniem niejonizującym na poziomie planów miejscowych oraz decyzji związanych z lokalizacją obiektów będących źródłem tego promieniowania.

Złoża kopalin i warunki ich eksploatacji

1. Zgodnie z ustawą Prawo górnicze i geologiczne w studium uwzględniono następujące udokumentowane złoża, obszary i tereny górnicze:

Tabela 2 Udokumentowane złoża na terenie miasta Ustroń

ID Midas	Kopalina	Złoże/ Zasoby geologiczne bilansowe	Obszar Górniczy/ Teren górniczy/	Stan zagospodarowania
4478	Kruszywa naturalne	Nierodzim/1086 tyś. ton		Eksploatacja złoża zaniechana
7940	Wody lecznicze	Ustroń / 25 mh (zasoby dyspozycyjne)/2, 2 m ³ /h (zasoby eksploatacyjne)/ 4806m ³ /h (roczna eksploatacja)	Ustroń I/Ustroń I	Złoże eksploatowane Nr koncesji: 18/94 z 15 marca 1994 r. Ważne do: 2014-03-15 Przedsiębiorstwo Uzdrowiskowe "Ustroń" S.A. Złoże eksploatowane. Data wyznaczenia 12.02.2014 r. Koncesja ważna do: 31.12.2034 r. Decyzja wyznaczająca: 293/OS/2014

Granice złóż przedstawiono na rysunku ustaleń studium.

2. Eksploatacja kopalin nie może naruszyć przeznaczenia terenu określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3. Nie dopuszcza się eksploatacji złoża „Nierodzim”, gdyż na dzień dzisiejszy nie pozwala na to ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 651).

Prawne formy ochrony wartości przyrodniczych

1. Na terenie miasta w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku utworzono następujące formy ochrony przyrody:

- Rezerwat „Czantoria”

- Park krajobrazowy Beskidu Śląskiego
- Obszar Natura 2000 „Beskid Śląski”
- Osiem pomników przyrody

Tabela 3 Pomniki przyrody miasta Ustroń

L.p	Nazwa	Data utworzenia	Podstawa prawna	Położenie
1	Dąb szypułkowy	1 954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1954r. RL.13b/1 6/54	ul. Józefa Kreta 24
2	Dąb szypułkowy „Dąb Sobieskiego”	1 954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1954r. RL.13b/1 7/54	ul. Daszyńskiego 54
3	Lipa drobnolistna	1954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1954r. RL.13b/18/54	ul. Skoczowska 94 (na terenie prywatnym)
4	Lipa drobnolistna	1954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1954r. RL.13b/18/58	ul. Skoczowska 94 (za placem manewrowym)
5	Dąb szypułkowy	1958-10-23	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 23.10.1958r. RL.13b/18/58	ul. Lipowska 16
6	Lipa drobnolistna	1962-11-10	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 10.11.1962r. RL-OP-b/44/62	ul. Drozdów 96a
7	Dąb szypułkowy	1 980-1 2-03	Decyzja Wojewody Bielskiego z dnia 3.12.1980r. RLS-op-7141 p/7/80	ul. Obrzeźna, za cmentarzem
8	Jesion wyniosły	1997-09-03	Rozporządzenie Wojewody Bielskiego nr 7/97 z dnia 03.09.1997r.	ul. Daszyńskiego 51

2. W mpzp należy respektować ograniczenia nałożone przez rozporządzenia powołujące te formy ochrony przyrody oraz ograniczenia i zalecenia ustalone w ich planach ochrony.

3. Miasto Ustroń posiada duży potencjał przyrodniczy (doliny cieków, śródpolne zadrzewienia o charakterze łągow lub grądów), nie do końca jeszcze poznany. Obszary o których wiadomo obecnie, że posiadają delegację ustawową do utworzenia form ochrony przyrody to:

- Ciągi zadrzewień przypotokowych w Lipowcu i Ustroniu
- Kamieniołom Jelenica
- Kamieniołom Czantoria
- Kamieniołom Skalice
- Polana Bąkula
- Polana Sucha Dobka

Powyższą listę nie należy traktować jako zamkniętą, powinna ona być aktualizowana w miarę postępu poznania zasobów przyrodniczych gminy. Wymienione powyżej tereny należy obejmować formami ochrony przyrody oraz chronić przed zabudową w mpzp.

4. Zaleca się wyznaczenie obszarowych form ochrony przyrody i ustalenie dla nich indywidualnych form ochrony dla obszarów o cennych wartościach przyrodniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zależności od potrzeb, uwarunkowań lokalnych i możliwości oraz nowych odkryć przyrodniczych na terenie gminy.

5. Chronić przed zabudową należy w szczególności te siedliska o których jest mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. z 2001 r. nr 92 poz. 1029) oraz te które wypełniają ustawową definicję użytku ekologicznego.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Generalnym celem objęcia ochroną konserwatorską miasta Ustroń jest utrzymanie i zachowanie najbardziej wartościowych elementów zabytkowych, kulturowych oraz krajobrazowych regionu. W studium ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustanowienie:

- stref „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- stref „B” - pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- stref „OW” - obserwacji archeologicznej.

W studium wskazano również :

- obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym:
- stanowiska archeologiczne,

Ustala się, że ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej będzie realizowana poprzez:

- 1) zachowanie i ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- 2) ochronę obiektów o charakterze zabytkowym wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 3) ochronę stanowisk archeologicznych zgodnie z ewidencją Archeologicznego Zdjęcia Polski,
- 4) utrzymanie istniejących oraz wyznaczenie nowych stref ochrony konserwatorskiej,
- 5) dokonywaną okresowo (co najmniej raz w trakcie kadencji Rady Miasta przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną) analizę stanu oraz wartości estetycznych obiektów zrealizowanych i realizowanych obecnie oraz ich ewentualne zaliczenie w poczet dóbr kultury współczesnej a także wpisanie do gminnej ewidencji zabytków.
- 6) w przypadku podejmowania budowy i robót budowlanych, rozumianych w myśl ustawy Prawo budowlane, oraz wszelkich działań przy lub w otoczeniu zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami obowiązując przepisy przywołanych ustaw.

4.1. **Strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Strefa "A" obejmuje obiekty i ich najbliższe otoczenie zgodnie z decyzjami wojewody o wpisie do rejestru zabytków, wymienione w punkcie 2.5.1 części „A” niniejszego studium. Są to obszary uznane za szczególnie ważne jako materialne świadectwo historyczne:

- A1** Kościół Podwyższenia Krzyża Św. (nr rej. A- 273/78) i plebania (nr rej. A-274/78) wraz z otoczeniem
- A2** Kościół św. Anny (nr rej. A- 302/78) wraz z otoczeniem
- A3** Kościół ewang.-augsb. Św. Jakuba (nr rej. A- 349/78), plebania (nr rej. A- 347/78) oraz dawna szkoła ewangelicka (nr rej. A- 348/78) wraz z otoczeniem
- A4** Kościół św. Klemensa (nr rej. A- 352/78) i plebania - dawny sierociniec (nr rej. A- 350/78) wraz z otoczeniem
- A5** Dom i stodoła (nr rej. A- 381 /80) wraz z otoczeniem
- A6** Dawna huta Klemens (nr rej. A- 534/92) wraz z otoczeniem
- A7** Dawna huta Teresa (nr rej. A- 670/91) wraz z otoczeniem
- A8** Dawna karczma (nr rej. A- 693/93) wraz z otoczeniem
- A9** dom nr 21 (nr rej. 997/69) wraz z otoczeniem
- A10** Budynek mieszkalny (nr rej. 191/60) wraz z otoczeniem
- A11** Zespół dworski (nr rej. A- 355/78) wraz z otoczeniem

Wytyczne konserwatorskie dotyczące obszaru objętego strefą „A”:

- utrzymanie obiektów zabytkowych w ich stylowym kształcie architektonicznym; konserwacja i rewitalizacja obiektów zabytkowych,
- adaptacja obiektów zabytkowych w kierunku dostosowania przyszłej funkcji do wartości i rangi historycznej zabytku,
- każda działalność w strefie wymaga uzyskania zezwolenia Śląskiego WKZ.

4.2. **Strefa „B” - pośredniej ochrony konserwatorskiej**

Strefa „B” obejmuje obszar zasadniczego centrum Ustronia od dworca kolejowego po założenie Huty Klemens. Zawiera między innymi:

- a) obiekty wpisane do rejestru:
 - kościół ewang. - augsb. św. Jakuba przy ul. Kotschego,
 - plebania przy kościele ewangelickim przy ul. Kotschego,
 - dawna szkoła ewangelicka przy ul. Kotschego,
 - kościół parafialny rzym. - kat. p.w. św. Klemensa,
 - dawny sierociniec i plebania rzymsko - katolicka przy ul. 3 Maja,
 - dom mieszkalny z XVIII w. przy ul. Ogrodowej,

- budynek drewniany wraz ze stodołą z 1768 r. przy ul. Ogrodowej 1,
- założenie „Huty Klemens” przy ul. Hutniczej,

b) 108 budynków figurujących w ewidencji zabytków oraz:

- Park Kuracyjny przy ul. Hutniczej,
- Cmentarz parafialny rzymskokatolicki, ul. Daszyńskiego,
- Cmentarz ewangelicki, ul. Stawowa,
- Krzyż kamienny, ul. Krzywa, ok. 1910/20 r.,
- Pomnik lotnika Jana Cholewy,
- Pomnik przy Urzędzie Miasta w Ustroniu,
- Pomnik na cmentarzu przy ul. Stawowej,
- Figura Chrystusa Króla.

Wytyczne konserwatorskie dla obszarów w strefie konserwatorskiej „B”:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania
- restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach kulturowych, z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy,
- usuwanie lub odpowiednia przebudowa obiektów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających ekspozycję zespołów i obiektów znajdujących się w strefie ścisłej ochrony (obiektów wpisanych do rejestru zabytków).
- wszelka działalność inwestycyjna i remontowa w strefie wymaga opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4.3. Strefa „WO” - ochrony archeologicznej

Strefa "WO"- obserwacji archeologicznej jako potencjalne obszary badań archeologicznych.

Strefa ochrony obejmuje obszary mieszczące się w okręgu o promieniu 40 m licząc od centrum stanowiska archeologicznego

Tabela 4 Spis stanowisk archeologicznych

Oznaczenie strefy ochrony na rysunku studium	Numer stanowiska na rysunku studium	Numer obszaru AZP (mat. konserwat.)	Numer stanowiska (mat. konserwat.)	Inwentaryzacja rodzaj stanowiska	Chronologia
WO1	1	108-45	2	śląd osadnictwa	neolit
WO2	2	109-45	14	śląd osadnictwa	epoka kamienia
WO3	3	109-45	15	śląd osadnictwa	późnie średniow./ okres nowożytny
WO4	4	109-45	20	skarby	pradzieje
WO5	5	109-46	1	śląd osadnictwa	okres nowożytny
WO6	6	109-46	2	śląd osadnictwa	okres nowożytny
WO7	7	109-46	3	śląd osadnictwa	okres nowożytny
WO8	8	109-46	4	śląd osadnictwa	okres nowożytny
WO9	9	109-46	7	miejsce kultu	okres nowożytny

Dla stref obserwacji archeologicznej obejmujących rejon występowania stanowisk archeologicznych oraz obszarów wokół tych stanowisk (wykaz stanowisk archeologicznych w tabeli) sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych winien być zgodny z przepisami odrębnymi w tym zakresie [ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz.1568 z późn. zm), ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)]

4.4. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Na terenie Ustronia znajduje się 431 budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Wykaz budynków znajduje się w tabeli 8 załączonej na końcu części A studium. Ponadto na terenie Ustronia znajdują się ujęte w gminnej ewidencji zabytków: krzyże i kapliczki przydrożne (wymienione w 2.5.6 w części A - Uwarunkowania) oraz cmentarze i parki (wymienione w 2.5.8 w części A - Uwarunkowania).

Ustalenia konserwatorskie :

- zachowanie, pielęgnacja oraz rewaloryzacja obiektów,
- odnośnie obiektów architektonicznych zachować należy bryłę budynku, formę dachu, detale architektoniczne. W wypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej należy nową wzorować na pierwotnym kształcie, podziałach i materiale,
- ochrona ekspozycji układu historycznego rozplanowania zabudowy i istniejących dominant jako priorytetowe w nowym zagospodarowaniu terenu,

- ochrona przydrożnych krzyży, kapliczek i figur przydrożnych, ich zachowanie oraz konserwacja,
- obowiązek dostosowania współcześnie realizowanej zabudowy w sąsiedztwie obiektów historycznych do lokalnego krajobrazu kulturowego,
- działalność inwestycyjna i remontowa oraz rozbiórka dóbr kultury wymagają opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Komunikacja drogowa

Kierunki rozwoju komunikacji drogowej zaplanowano poprzez zachowanie istniejących ciągów drogowo-ulicznych oraz wskazanie możliwości budowy nowych ciągów ulicznych szczególnie w obszarze centrum miasta. Nowe ciągi drogowe planowane są w ustalonych w studium korytarzach komunikacyjnych (obszar KK), w których zachowane będą możliwości realizacji poszczególnych inwestycji w okresie perspektywicznym i w przyszłości przy założeniu ich etapowania w czasie.

Zachowano przebieg:

- drogi wojewódzkiej Nr 941 relacji Wiśła - Skoczów (ulica Katowicka) jako droga główna ruchu przyspieszonego (klasa GP) oraz w południowym przebiegu jako droga główna (klasa G). Wskazano przebieg tej drogi w jej aktualnym wydzieleniu własnościowym,
- dróg powiatowych o następujących oznaczeniach i klasach:
 - klasa główna (G) ulica Cieszyńska (2607S) na odcinku od granicy gminy Goleszów do skrzyżowania z DW 941,
 - klasa zbiorcza (Z) ul. Lipowska (2604S), ul. Dominikańska, ul. Goleszowska (2606S), ul. Cieszyńska od skrzyżowania z DW 941 do skrzyżowania z ul. Daszyńskiego, ul. 3-go Maja, ul. Daszyńskiego, ul. Skoczowska (2659S),
 - klasa lokalna (L)
 - ul. Chałupnicza (2657S),
 - ul. Wiejska (2605),
 - ul. Grażyńskiego, ul. Szpitalna (2650S),
 - ul. Turystyczna (2651S),
 - ul. Równica, ul. Wczasowa (2652S),
 - ul. Sanatoryjna (2653S),
 - ul. Skalice (2654S),
 - ul. Furmańska, ul. Polańska, ul. Ślepa (2655S),
 - ul. Jelenica, ul. Partyzantów (2656S),
 - ul. Graniczna (2657S),
 - ul. Dworcowa (2658S),
- głównych dróg gminnych zapewniających dojazd do budynków i obiektów (klasa lokalna L).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dróg publicznych najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających wyżej wymienionych dróg powinna wynosić odpowiednio:

- dla drogi klasy GP (ul. Katowicka) - 40,0 m
- dla drogi klasy G (ul. Katowicka od strony Wisły) - 25,0 m
- dla dróg klasy Z - 20,0 m
- dla dróg klasy L - 12,0 m
- dla dróg klasy D - 10,0 m

Po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających stwierdza się, że w wielu przypadkach drogi te wydzielone są w mniejszych szerokościach, co nie odpowiada warunkom określonym ustawą o drogach publicznych.

Zakłada się, że w tych przypadkach możliwe będzie w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego zachowanie istniejących wydzieleni dróg, co uzasadnione jest trudnymi warunkami terenowymi i istniejącym zagospodarowaniem. Dotyczy to jednak tylko przypadków, gdy istniejąca szerokość dróg w liniach rozgraniczających zapewnia możliwość umieszczenia w pasie drogowym elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji drogi i uwarunkowań terenowych.

W celu usprawnienia systemu komunikacji drogowej miasta oraz odciążenia centrum miasta zaplanowano korytarze komunikacyjne dla budowy nowych ciągów drogowo-ulicznych o następujących klasach i orientacyjnych długościach:

- droga średnicowa centrum miasta klasy Z łącząca ulicę Cieszyńską z ulicą Katowicką z wykorzystaniem istniejącego odcinka łączącego ulicę Partyzantów i A. Brody.
- droga klasy Z o długości około 1600 m odciążająca ulicę Lipowską w rejonie Lipowca usprawniająca powiązania drogowe Ustronia z Brenną.

W studium wskazano również tereny korytarzy komunikacyjnych dla modernizacji istniejącego układu, a w szczególności:

- kontynuację obwodnicy miasta po zachodniej stronie linii kolejowej przy granicy administracyjnej z Wisłą,
- powiązanie ul. Skalica z ul. Katowicką,
- budowa nowego ciągu drogowego łączącego ul. Źródlaną z ul. Szpitalną.

Realizacja układu drogowo-ulicznego we wskazanych w studium korytarzach komunikacyjnych (obszary KK polityki przestrzennej) pozwoli na ograniczenie natężenia ruchu kołowego w centrum miasta.

Biorąc pod uwagę strategiczny charakter studium zakłada się, że na etapie sporządzenia planów miejscowych przebieg nowych ciągów drogowych zostanie uszczegółowiony z uwzględnieniem warunków lokalnych, co może spowodować konieczność korekty wskazanych w studium tras oraz

ich powiązań z istniejącym układem (patrz ustalenie ogólne UO6).

Przewiduje się również etapowanie realizacji inwestycji drogowych, które będzie miało konsekwencje na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem ogólnym (UO6) studium.

W ramach zaplanowanego układu komunikacji kołowej wskazano potencjalne orientacyjne miejsca lokalizacji parkingów zbiorowych, których parametry zapisano w poszczególnych obszarach polityki przestrzennej.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami obiekty budowlane powinny być usytuowane w następujących odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

- od dróg wojewódzkich i powiatowych - 8,0 m na terenie zabudowy i 25,0 m poza terenem zabudowy,
- od dróg gminnych - 6,0 m na terenach zabudowy i 15,0 m poza terenem zabudowy.

5.2. **Komunikacja kolejowa**

Utrzymuje się dotychczasowy układ komunikacji kolejowej tworzony przez:

- jednotorową, drugorzędną, państwową linię kolejową Nr 191 relacji Goleszów - Wiśła - Głębcze,
- stację kolejową „Ustroń” przy ul. Kolejowej,
- przystanek kolejowy „Ustroń - Zdrój” przy ul. Grażyńskiego.

Nie planuje się nowych inwestycji kolejowych, jednak zakłada się wzrost znaczenia komunikacji kolejowej w województwie i w mieście między innymi poprzez unowocześnienie taboru kolejowego oraz konieczności modernizacji wartościowego pod względem kulturowym budynku dworcowego.

5.3. **Komunikacja rowerowa**

Zakłada się utrzymanie istniejącego układu komunikacji rowerowej opisanego w części A studium oraz rozwój układu poprzez realizację dróg i tras rowerowych wzdłuż istniejącego i planowanego układu drogowo-ulicznego oraz w centrum miasta poprzez wykorzystanie przestrzeni ulic 3 Maja, Daszyńskiego, A. Brody i Grażyńskiego, które po realizacji zaplanowanych w studium dróg zostaną znacznie odciążone od ruchu kołowego, co pozwoli na wydzielenie dróg rowerowych.

5.4. **Komunikacja liniowa**

Zachowuje się istniejące wyciągi linowe w kompleksie „Czantoria” i „Palenica” zakładając możliwość ich modernizacji i rozbudowy szczególnie w kompleksie „Palenica”.

Jako realizację celu strategicznego rozwoju miasta - zwiększenie powiązań obszaru leczniczo-uzdrowiskowego z centrum miasta i doliną Wiśły, w studium wskazuje się możliwość realizacji całorocznej kolei linowej od rejonu ulicy Sanatoryjnej do rejonu ul. Mickiewicza - o długości około 700 m.

Również realizacją celu strategicznego (cel 5) jest założenie możliwości powiązań komunikacją linową ośrodków Czantorii, oraz Soszowa, Skolnity i Stożka w Wiśle, przy czym całość inwestycji w tym zakresie prognozowana jest na obszarze miasta Wisły.

Podobnie jak w przypadku korytarzy komunikacyjnych dla planowanych dróg pokazana na rysunku studium trasa kolei linowej pomiędzy dzielnicą sanatoryjną, a centrum miasta jest wskazana orientacyjnie jako koncepcja, którą należy uszczegóławiać w dalszych opracowaniach. Również środek napowietrznej komunikacji jest wskazaniem nieobowiązującym, ponieważ w perspektywie rozwoju miasta może pojawić się możliwość budowy innych systemów komunikacyjnych.

5.5. **Komunikacja piesza**

Poza trasami i szlakami turystycznymi opisanymi w części A studium, które wskazuje się do zachowania w procesie rozwoju miasta zakłada się zwiększenie ilości ciągów pieszych i kształtowanie systemu komunikacji pieszej w centrum miasta.

Na załączonym schemacie pokazano kierunki rozwoju systemu komunikacji pieszej w centrum miasta.

Planowane kierunki kształtowania systemu komunikacji pieszej w centrum miasta w powiązaniu z dzielnicą uzdrowską mogą być realizowane stopniowo w miarę wyprowadzenia ruchu tranzytowego z centrum.

5.6. **Zaopatrzenie w wodę**

Utrzymuje się zaopatrzenie miasta w wodę z kilku kierunków jednocześnie.

Są to:

- pobór wody z sieci magistralnej prowadzącej wodę tranzytem z Wisły Czarne do Skoczowa,
- pozyskiwanie wody z ujęć własnych zlokalizowanych na terenie miasta podziemnych i powierzchniowych, co wiąże się z ochroną stref bezpośrednich i pośrednich,
- pozyskiwanie wody dla celów spożywczych.

Zapewnienie ciągłości dostawy wody wymaga utrzymania pracy zbiorników wody i hydroforni tak dla zabudowy wysokiej jak i różnorodnej zabudowy położonej w wyższych partiach terenu.

W zakresie sieci rozdzielczej dla terenów urbanizujących się wymagana jest budowa nowej sieci. Dla terenów z istniejącą zabudową przyjmuje się konieczność rozwoju sieci, remontów i modernizacji układu, oraz przekształcenie układu końcówkowego w pierścieniowy. Tereny na których wymagana będzie rozbudowa sieci wodociągowej pokazano na schemacie „Kierunki rozwoju sieci wodociągowej”.

5.7. **Gospodarka ściekowa**

Miasto posiada ukształtowany system odprowadzania ścieków z kolektorami głównymi biegnącymi i nachylonymi z południa na północ z prawo i lewostronną siecią rozdzielczą.

Ścieki z południowej części miasta odprowadzane są na oczyszczalnię „Centrum”, a ścieki z północnej części na oczyszczalnię w Skoczowie.

Utrzymuje się istniejący układ, dążąc do rozbudowy sieci rozdzielczej dla istniejących terenów zabudowy.

Utrzymuje się również punkt zlewniowy dla przekazywania ścieków z osadników bezodpływowych i zbiorników przydomowych.

Dla terenów urbanizowanych projektuje się kanalizację sanitarną typu rozdzielczego. Tereny rozwojowe wymagające budowy sieci pokazano na schemacie „Kierunki rozwoju sieci kanalizacyjnej”.

5.8. **Zaopatrzenie w gaz i ciepło**

Utrzymuje się jako podstawowe źródło ciepła dla mieszkańców gazociąg tranzytowy Świętoszówka - Skoczów. Pobór gazu odbywa się poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe 1^o i 2^o stopnia.

Dla terenów z istniejącą zabudową przyjmuje się konieczność remontów i modernizacji układu. Dla terenów urbanizowanych zakłada się budowę nowej sieci. Dla terenów leżących poza zasięgiem sieci planuje się wykorzystanie gazu propan-butan.

Tereny, na których wymagana będzie rozbudowa sieci pokazano na schemacie „Kierunki rozwoju sieci gazowej”.

Dla zabudowy wielorodzinnej utrzymuje się istniejący system centralnego ogrzewania. Dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej źródło dostawy ciepła winno spełniać aktualne normy ochrony środowiska.

Równoległym kierunkiem rozwoju polegającym na zmniejszeniu poboru ciepła jest termoizolacja budynków:

- pozostających w zarządzie Gminy (wymiana stolarki, ocieplenie ścian zewnętrznych)
- pozostających w rękach prywatnych.

Należy również promować i jeśli istnieją fundusze dofinansowywać wymianę kotłów c.o. na bardziej wydajne, solary, pompy ciepłe lub inne proekologiczne źródła energii.

5.9. **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Utrzymuje się zaopatrzenie miasta w energię elektryczną z napowietrznej linii 110 kV relacji Skoczów - Wiśła z odczepem w kierunku Trzyńca oraz dostawę energii do rozdzielni „Ustroń”. Dostawa do mieszkańców odbywa się poprzez stacje transformatorowe sieci napowietrznej, a w centralnej części miasta siecią kablową. Dopuszcza się przebudowę i modernizację układu 110 kV i niższych napięć w zależności od potrzeb technologicznych i zmieniającego się zapotrzebowania i poboru. Dopuszcza się również możliwość w północno-wschodniej części miasta przebiegu planowanej

dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Ustroń - Brenna Spalona. Wybór wariantu przebiegu tej linii nastąpi na etapie sporządzenia planu miejscowego.

Rozwojowi terenów urbanizowanych winien towarzyszyć rozwój niskich napięć, a w przypadku większego zapotrzebowania mocy budowa linii średniego napięcia zakończona stacją transformatorową lub wymiana najbliższego transformatora na jednostkę większej mocy.

5.10. **Telekomunikacja**

W zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej - należy zapewnić możliwość budowy społeczeństwa informatycznego uwzględniając potrzeby rozwoju gospodarczego, szkolnictwa, handlu i swobodnego przepływu informacji zgodnie z dyrektywami prawodawstwa Unii Europejskiej, między innymi poprzez:

- możliwość kompleksowej realizacji sieci teletechnicznej tradycyjnej, liniowej i radiowej jak i w formie nowych technologii w tym budowy, rozbudowy i modernizacji sieci istniejącej,
- sytuowanie sieci w liniach rozgraniczających dróg i ulic poza pasem jezdnym,
- lokalizowanie sieci poza liniami rozgraniczającymi w przypadkach wynikających z technologii układania sieci,
- lokowanie obiektów i anten linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego.

5.11. **Gospodarka odpadami**

Od 1 stycznia 2012 roku zmieniły się przepisy o gospodarowaniu odpadami komunalnymi. Miasto przejmuje obowiązek gospodarowania odpadami i sprawuje nadzór nad realizacją zadań powierzonych podmiotom odbierającym odpady komunalne od właścicieli i uchwała w tym celu regulamin.

Od właścicieli nieruchomości odpady odbierają firmy wyłonione z przetargu. Miasto określa też stawkę opłaty jaką winien ponosić właściciel nieruchomości za te usługi. Należy ograniczyć masę odpadów komunalnych ulegającą biodegradacji a przekazywanych do składowania do 16 lipca 2013 roku do 50 % a do 16 lipca 2020 roku do 35 % w stosunku do wagi odpadów z 1995 roku.

Ograniczyć do 2020 roku należy również ilość odpadów przemysłowych, metali, tworzyw sztucznych i szkła poprzez recykling do 50 % wagowo a materiałów budowlanych i rozbiórkowych do 70 %.

Natomiast mieszkańcy przygotowują odpady zgodnie z regulaminem i wnoszą opłaty zgodnie z ustaloną stawką (od liczby mieszkańców lub powierzchni nieruchomości), natomiast odbiór nieczystości płynnych nastąpi na podstawie podpisania umowy z firmą wywozową.

6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszarami przeznaczonymi na lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą:

- obszary wskazane dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wymagające realizacji dróg dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných oraz tereny realizacji nowych ciągów drogowych o znaczeniu lokalnym,
- obszary wskazane do urbanizacji na których wymagana jest realizacja urządzeń i obiektów służących do zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków, poprzez rozbudowę istniejącego układu oraz budowę nowych kolektorów kanalizacyjnych i wodociągów zbiorczych,
- obszary na których planowana jest realizacja obiektów użyteczności publicznej oraz związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych i zwiększeniem udziału ruchu pieszego w centrum miasta i w centralnych rejonach poszczególnych jednostek strukturalnych miasta.

7. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST 1.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany studium Zarząd Województwa Śląskiego stwierdził, że na obszarze miasta Ustronia nie występują zadania ani inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Niemniej w niniejszym dokumencie zapisano możliwość przebudowy drogi wojewódzkiej Nr 941 w rejonie sąsiadującym z miastem Wiśła. Ta inwestycja uwzględniona jest w zapisach planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego jako „budowa obwodnicy na drodze Nr 941” i dotyczy miast Ustroń i Wiśła.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Obszarem miasta, który wymaga obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

Aktualnie obowiązujące plany miejscowe na obszarze miasta nie spełniają wymogów formy planu miejscowego jakie zapisane są w aktualnie obowiązującej ustawie o planowaniu przestrzennym. Dotyczy to nieodpowiedniej skali rysunku planu, jak również zapisów ustaleń planu, które nie są

zgodne z obecną doktryną urbanistyczną. Stąd w celu przygotowania właściwego narzędzia dla realizacji polityki przestrzennej miasta, poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej wskazuje się konieczność sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, na których planuje się wzrost zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz w otoczeniu planowanych nowych inwestycji drogowych.

Wskazuje się również potrzebę sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta przewidującego zmiany zagospodarowania tego obszaru w sytuacji zmian układu komunikacyjnego.

W rozwoju miasta nie przewiduje się przeprowadzania procedury scaleń i podziałów nieruchomości jako zadania podjętego z inicjatywy Miasta Ustroń.

Nie można jednak wykluczyć, że przeprowadzenie takiej procedury będzie wskazane i konieczne do przeprowadzenia na wniosek właścicieli nieruchomości w celu logicznego zagospodarowania różnych rejonów miasta w celu uzyskania efektu ładu przestrzennego.

W studium nie wskazano obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obszary przestrzeni publicznej - to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

W Ustroniu można wskazać następujące typy przestrzeni publicznej¹:

- rynek i place miejskie - jako tradycyjne miejskie przestrzenie publiczne w centrum miasta,
- plac targowy,
- miejsca pamięci - otoczenie pomników, obelisków, rzeźb i figur
- ulice - jako najbardziej typowe przestrzenie miejskie szczególnie ulice handlowe i o ograniczonym ruchu samochodowym,
- tereny otwarte takie jak:
 - parki miejskie
 - place zabaw
 - tereny sportowo-rekreacyjne
 - cmentarze
 - ścieżki spacerowe i rowerowe
 - tereny nad brzegami Wisły
- przestrzenie publiczne na terenach otwartych np. tereny dzielnicy sanatoryjno-uzdrowiskowej, otoczenie pensjonatów i obiektów usługowych.

Jakość przestrzeni publicznych decyduje o wizerunku miasta i jego klimacie społecznym. Istotnym kierunkiem kształtowania przestrzeni publicznej jest dążenie do zapewnienia jej ciągłości jako zasadniczego spoiwa struktury miasta.

Stąd w opracowaniach planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego na obszarach, na których występują przestrzenie publiczne wskazuje się konieczność ich szczególnego traktowania w zapisach tych planów.

¹ na podstawie i według klasyfikacji wyszczególnionej w publikacji „Rynki, malle i cmentarze” – Krzysztof Bierwiaczonek, Barbara Lewicka, Tomasz Nawrocki – Wydawnictwo Nomos – Uniwersytet Śląski w Katowicach

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Jak wskazano to już w pkt 8 ustaleń studium ważnym instrumentem w realizacji zagospodarowania przestrzennego miasta będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru strefy „A” ochrony uzdrowskiej .

Sporządzenie takiego planu miejscowego zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami (zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zmiana ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich) - jest niezbędne.

Przewiduje się również konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zespołów sportowo-rekreacyjnych, na których powiększenie obszaru wymagało będzie uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W studium wskazano obszary R1 - „rolne z zabudową” i R2 - „rolne” jako przestrzeń produkcyjną miasta. O ile w obszarach R1 dopuszcza się poza zabudowa zagrodową i agroturystyczną również zabudowę mieszkaniową, usługową i turystyczną - to obszary R2 stanowią podstawową rolniczą przestrzeń produkcyjną miasta obejmującą powierzchnię około 850 ha, czyli około 14 % całej powierzchni miasta. W polityce przestrzennej zakłada się następujące zasady gospodarowania obszarami rolnymi:

- wyłączenie części obszarów z wszelkiej zabudowy,
- wskazanie możliwości zabudowy na części obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej miasta wyłącznie w formie zabudowy zagrodowej, przy czym powierzchnia nowego gospodarstwa rolnego musi mieć powierzchnię większą niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście,
- prowadzenie zrównoważonej i ekologicznej gospodarki rolnej,
- utrzymanie łąk, pastwisk i zadrzewień,
- ochrona gleby i wód,
- tworzenie ciągów zadrzewień śródpolnych,
- tworzenie stref buforowych na styku z terenami przeznaczonymi do zabudowy,
- przeprowadzenie scaleń i wymiany gruntów w celu optymalizacji warunków gospodarowania,
- przeciwdziałanie wtórnym podziałom nieruchomości.

Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej, to głównie obszary ZL - „lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej”. Jest to obszar o powierzchni około 2730 ha stanowiący ok. 46 % powierzchni miasta, na którym gospodarka leśna prowadzona będzie zgodnie z przepisami ustawy o lasach dotyczącymi lasów ochronnych. Na części obszarów lasów, które położone są w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej obowiązywał będzie zakaz wyrębu drzew leśnych, za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

Zasób leśny miasta stanowią również lasy położone w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, wchodzące w skład terenów zieleni której udział w całej powierzchni strefy „A” nie może być mniejszy niż 65 %, czyli około 159,0 ha. Zgodnie z obowiązującymi przepisami tereny zieleni w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej to powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową, a więc są to również powierzchnie, które nie są lasami.

W rozwoju miasta nie planuje się zmniejszenie powierzchni lasów znajdujących się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z prawem na obszarze tej strefy obowiązuje zakaz wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych.

Rozwój strategicznej podstawy funkcjonowania miasta jaką jest „sport i rekreacja”, wymagał będzie wyłączenia niektórych terenów z użytkowania leśnego. Dotyczy to powiększenia terenów dla tych funkcji w ramach istniejących ośrodków oraz na kierunkach powiązań ośrodka „Czantoria” z miastem Wiśła.

W pokazanych na rysunku studium Nr 4 obszarach „US” dla rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnych na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazane zostaną konkretne tereny, które wymagały będą zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, przy czym w studium dla obszarów „UT” i „US” ustalono dopuszczalne ramy ingerencji w obszary leśne.

11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

- 1) Na dzień powstawania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminy nie zostały wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Gmina posiada jednak na swoim obszarze tereny na których występowały zagrożenia powodziowe. Obszary te stanowią tereny zalewowe położone w dolinie Wisły (pokazane na rysunku ustaleń studium Nr 6).
- 2) W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów zalewowych należy przyjąć rozwiązania, które będą ograniczały zagrożenie powodziowe. W szczególności należy ograniczyć rozwój zabudowy oraz zapewnić przyjmowanie w tychże planach form architektonicznych, które będą minimalizowały straty wśród istniejącej i planowanej zabudowy.
- 3) Po powstaniu dokumentów mających umocowanie prawne ustalających tereny zagrożeń

powodziowych w nowo tworzonych mpzp należy uwzględniać uwarunkowania z nich wynikające w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

- 1) Na terenie gminy występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi wyznaczone w ramach programu SOPO. Zaleca się by w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględniać uwarunkowania z nich wynikające w zakresie ochrony przed tym zagrożeniem min. poprzez wykonanie opracowań ekofizjograficznych z poszerzoną problematyką w tej dziedzinie.
- 2) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny osuwisk winny być generalnie wyłączone z możliwości zabudowy, przed ewentualną zabudową zaleca się przeprowadzenie oceny warunków geologicznych w oparciu o stosowne dokumenty wynikające z przepisów odrębnych²,
- 3) Prowadzenie monitoringu i obserwacji terenów oraz ich uwzględnianie w nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, procesy osuwiskowe mogą bowiem zachodzić również poza terenami wyznaczonymi w SOPO.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY

- 1) Na terenie miasta Ustroń nie ustanowiono filarów ochronnych. Na terenie gminy nie występują formy eksploatacji kopalin, które powodowałyby konieczność wyznaczenia filarów ochronnych. Nie występują również obszary i obiekty, które byłyby narażone na uszkodzenia, a które ze względu na swoją wartość wymagałyby objęcia ochroną w postaci filaru ochronnego.
- 2) Niemniej jednak w procesie rozwoju gminy filary takie mogą być wyznaczone w zależności od potrzeb niezależnie od ustaleń studium, w koncesji na wydobywanie, a na etapie późniejszym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego. Plan terenu górniczego może w szczególności określić obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr.

² Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych [Dz. U. z 2012 r. , poz. 463].

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY

Na obszarze miasta nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

Występuje szereg pomników i miejsc pamięci, które wymagają ochrony w rozwoju miasta według zasad i przepisów określonych w pkt 4 niniejszego tekstu studium.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Obszarami wymagającymi przekształceń są te rejony miasta, których aktualne zagospodarowania nie odpowiada założonym celom rozwoju miasta.

Rehabilitacja w gospodarce przestrzennej rozumiana jest jako działanie ukierunkowane na odnowę i ochronę wartości kulturowych przestrzeni miejskiej z uwzględnieniem jego uzdrowiskowo-leczniczej funkcji.

Rekultywacja odnosi się do działań zmierzających do przywrócenia utraconych wartości.

Zakłada się, że obszarami wymagającymi przekształceń oraz rehabilitacji i rekultywacji będą:

- obszar byłych zakładów przemysłowych „Kuźnia - Ustroń”,
- otoczenie stacji kolejowej „Ustroń” oraz zabudowania tej stacji,
- otoczenie dolnej i górnej stacji kolei linowej na Czantorię, z uwzględnieniem możliwości kontynuacji tej formy komunikacji w kierunku miasta Wiśla oraz w kierunku szczytu Poniwiec,
- obrzeża drogi wojewódzkiej Nr 941.

Remediacja to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących ryzyko, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary remediacji.

15. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Na terenie zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny zamknięte, to tereny a w szczególnych przypadkach również obiekty budowlane lub ich części dostępne wyłącznie dla osób uprawnionych dla których zgodnie z prawem geodezyjnym i kartograficznym zamiast mapy zasadniczej sporządza się odrębne mapy.

Na obszarze miasta terenami zamkniętymi są następujące nieruchomości wymienione w Decyzji Nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych:

Arkusz mapy	Nr działki
1	492/1 , 492/20, 492/22, 492/24, 492/31, 492/32, 5060
5	2585/2, 5062
6	5064
15	5063/15, 5063/17, 5063/21 , 5066, 5068, 5069, 5063/37 , 5063/39 , 5063/40 , 5063/42 , 5063/44 , 5063/45
20	2186/7, 2186/11, 2186/12
21	5070
5-21	5014/89
1, 5	5061
15-21	5067
6, 10	5065

W powyższej tabeli zostały zaktualizowane, na dzień 20.03.2018 r., tereny zamknięte na podstawie Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, wraz z późniejszymi zmianami.

17. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się lokalnych obszarów funkcjonalnych.

18. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie objętym zmianą Studium dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, z paneli fotowoltaicznych, wraz ze strefą ochronną. Obszary te zostały zlokalizowane na terenach AG2 - obszarach aktywności gospodarczej, między ulicą Sportową a ulicą Daszyńskiego i linią kolejową.

19. OBSZARY PROBLEMOWE

Obszarami problemowymi w rozwoju miasta będą te rejony i elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, których rozwój napotykał będzie na uwarunkowania przyrodnicze, własności gruntów

lub trudności w kształtowaniu ładu przestrzennego.

Przewiduje się, że obszarami problemowymi w rozwoju miasta będą:

- obszar Lipowca wymagający ograniczenia zabudowy obszarów rolnych i dążenie części właścicieli nieruchomości do uzyskania działek budowlanych dla budownictwa jednorodzinnego,
- ograniczenie obudowy drogi wojewódzkiej Nr 941 i tworzenie przepisów wpływających na kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego,
- eliminacja ruchu tranzytowych komunikacji drogowej w centrum miasta,
- ograniczenia w rozwoju miasta wynikające z jego funkcji leczniczo-uzdrowiskowej,
- potrzeby rozwoju i powiązań terenów sportowo-rekreacyjnych położonych w otoczeniu terenów leśnych.

BIBLIOGRAFIA

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju - 2030

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+

Krzysztof Bierwiaczonek, Barbara Lewicka, Tomasz Nawrocki „Rynki, malle i cmentarze” - Wydawnictwo Nomos - Uniwersytet Śląski w Katowicach, Kraków 2012

Absalon D. i inni: „Komentarz do mapy sozologicznej w skali 1:50 000. Arkusz M-34-86-B Wisła”. Przedsiębiorstwo „GEPOL”. Poznań, 1995.

Absalon D. i inni: „Komentarz do mapy hydrograficznej w skali 1:50 000. Arkusz M-34-86-B Wisła”. Przedsiębiorstwo „GEPOL”. Poznań, 2003.

Absalon D. i inni: „Komentarz do mapy hydrograficznej w skali 1:50 000. Arkusz M-34-74-D Skoczów”. Przedsiębiorstwo „GEPOL”. Poznań, 2003.

Burtan J., Szczegółowa mapa geologiczna Polski ark. Wisła, PiG, warszawa, 1972

Cabała, Wika i in. Waloryzacja szaty roślinnej i krajobrazu województwa bielskiego - część południowa, UŚ, Katowice, 1994 r.

Centralna Baza Danych Geologicznych - strona internetowa PiG, <http://baza.pgi.gov.pl/>;

Chowaniec J. i in, Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:200000 ark. Cieszyn, PiG, Warszawa 1983

Chowaniec J., Witek K., Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50000 ark. Skoczów

Grabowski D., Geologia samorządowa, ekspert odpowiada, ruchy masowe ziemi [w] geoportal.pgi.gov.pl/css/powiaty/ekspert/ekspert_osuwiska.pdf

Gumiński R., Próba wydzielenia dzielnic rolniczo-klimatycznych w Polsce, Przegląd meteorologiczny i hydrologiczny, Warszawa, 1948;

www.gus.pl - strona internetowa Głównego Urzędu Statystycznego

Hess M.: „Piętra klimatyczne w polskich Karpatach Zachodnich”. Zesz. Nauk. UJ 115, Prace geogr., 11:1-267, 1965.

Hess M., Leśniak B.: „Atlas województwa bielskiego. Klimat”. Mapa w skali 1:100 000. Oddz. PAN w Krakowie i Urząd Wojewódzki w Bielsku Białej: 10, 1981.

IMGW O/Katowice: „Atlas klimatyczny województwa śląskiego”. Katowice, 2000.

Kleczkowski A. [red.]: „Mapa Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1:500 000”. AGH, 1990.

Kondracki J.: „Geografia regionalna Polski”. PWN. Warszawa, 2002.

Matuszkiewicz W.: "Przewodnik do oznaczania zbiorowisk roślinnych Polski", PWN, Warszawa, 2007.

Matuszkiewicz W. [red], Potencjalna roślinność naturalna Polski - Mapa przeglądowa 1:300000 ark. 11, PAN, Warszawa , 1995;

Opracowanie Ekofizjograficzne do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego. Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska. Katowice, 2004.

Opracowanie ekofizjograficzne, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ustroń, Biuro Rozwoju Regionu, Katowice, 2003 r.

Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Ustroń, Geologic, Rybnik, 2012 r.

Państwowa Służba Hydrogeologiczna - strona internetowa PiG, <http://www.psh.gov.pl> ;

Parusel. J[red], Korytarze ekologiczne w województwie śląskim, CPDGŚ, Katowice 2007;

Poprawa D. i inni: „Katalog osuwisk województwo katowickie”. Państwowy Instytut Geologiczny, Oddział Karpacki w Krakowie. Kraków, 1975.

Raport o stanie środowiska w województwie śląskim w roku 2005 - 2010 WIOŚ Katowice,

Rejestr form ochrony przyrody województwa śląskiego - Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Katowice, 2011;

Romer E.: „Regiony klimatyczne Polski”. Prace Wrocł. Tow. Nauk., Ser. B. 16: s. 26, 1949.

Skąpski K., Garecki J., Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50000 ark. Wiśła,

Różkowski A. [red.], 1997: Mapa warunków występowania, użytkowania, zagrożenia i ochrony zwykłych wód podziemnych Górnośląskiego Zagłębia Węglowego i jego obrzeżenia; 1 : 100 000. PiG, Warszawa.

Skrzypczyk L. [red], 2003: Mapa wstępnej waloryzacji Głównych Zbiorników Wód Podziemnych 1:800000, PiG, Warszawa;

Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, RZGW Gliwice, 2007;

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, Ustroń, 2008 r. z póź. zm.

Tarwid-Maciejowska S. [red.]: „Objaśnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1:50 000, Arkusz - WIŚLA (1028)”. Państwowy Instytut Geologiczny. Warszawa, 2004.

Tarwid-Maciejowska S. [red.]: „Objaśnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1:50 000, Arkusz - SKOCZÓW (1011)”. Państwowy Instytut Geologiczny. Warszawa, 2004.

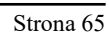
Walaś K. Mielczarek P. [red.]: „Atlas ptaków zimujących małopolski”. 2001.

Wiłkowski (red) Inwentaryzacja kręgowców i wybranych grup bezkręgowców województwa bielskiego z propozycjami ochrony najcenniejszych stanowisk fauny województwa, IOP PAN, Kraków, 1994

Wilczek Z, Fitosocjologiczne uwarunkowania ochrony przyrody Beskidu Śląskiego, 2006

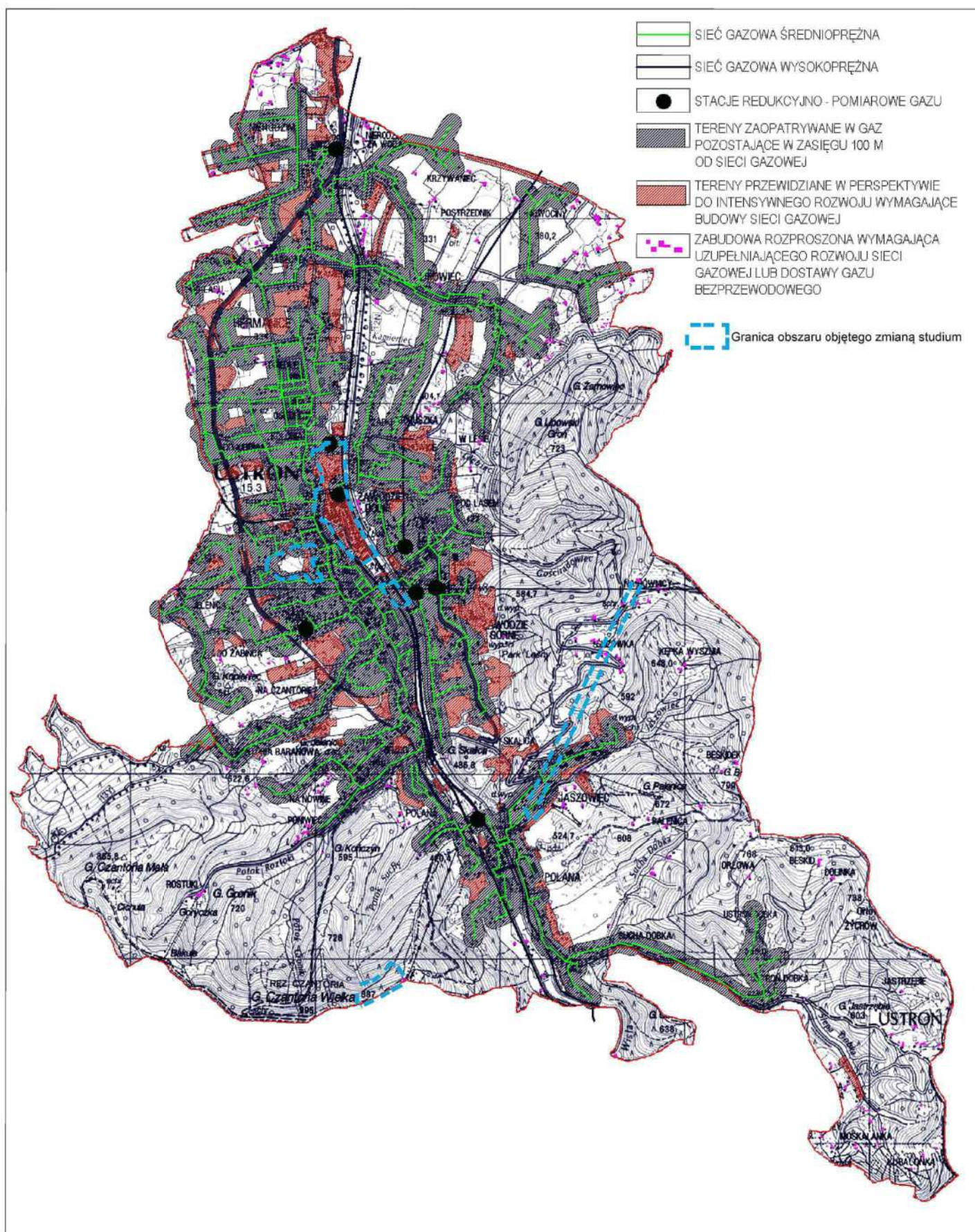
Wilczek Z, Barć A. Ochrona szaty roślinnej i krajobrazu polskiej części pasma Stożka i Czantorii w Beskidzie Śląskim, 2007.

KIERUNKI ROZWOJU SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ



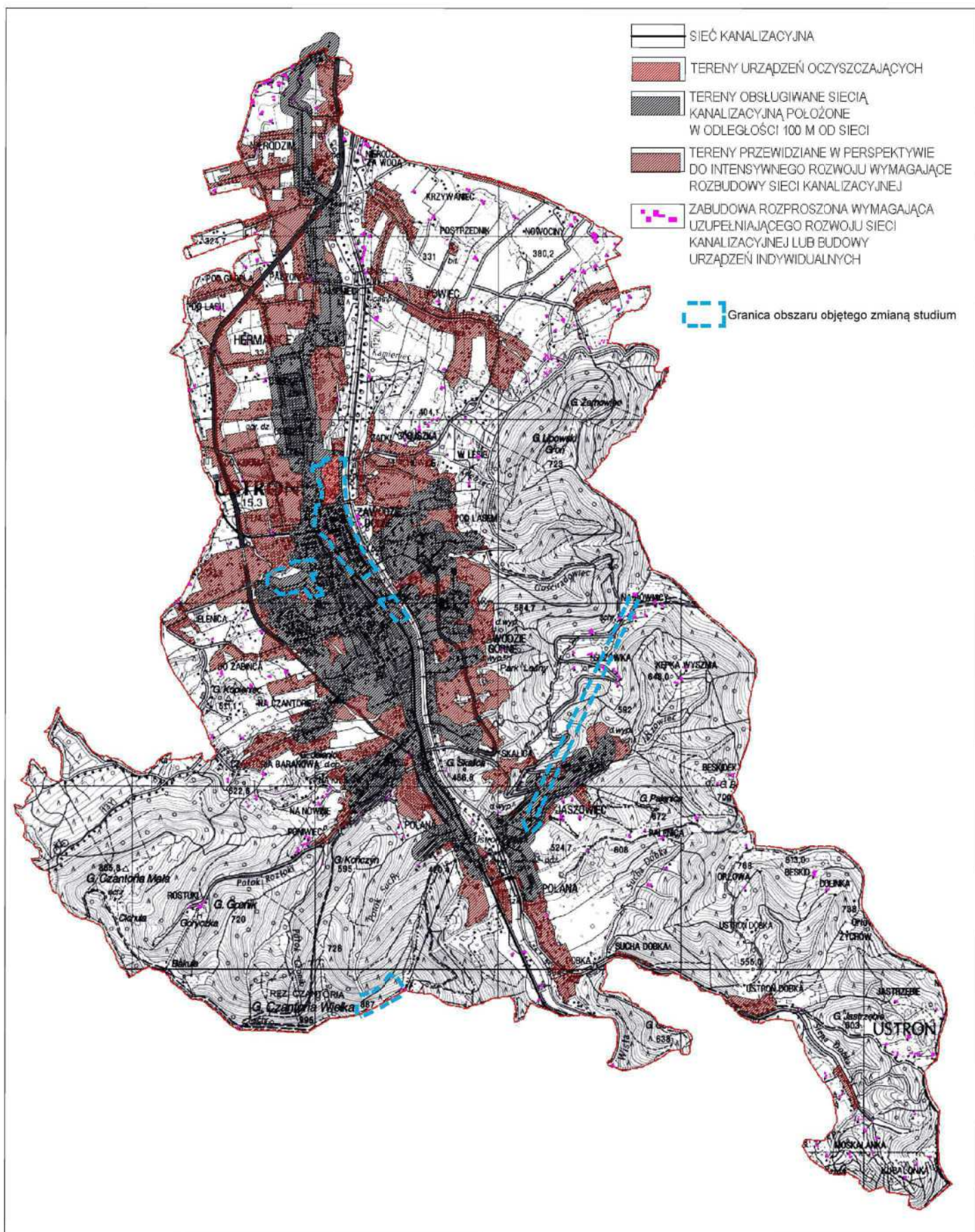
STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRON

KIERUNKI ROZWOJU SIECI GAZOWEJ

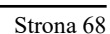


STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRON

KIERUNKI ROZWOJU SIECI KANALIZACYJNEJ



KIERUNKI ROZWOJU SIECI WODOCIĄGOWEJ





MIASTO USTRÓŃ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ C

- UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ - SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM



TEKST JEDNOLITY

MARZEC, 2014 R.
WRZESIEŃ 2019 r.

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań - synteza ustaleń studium

ZESPÓŁ WYKONAWCÓW:

- mgr inż. arch. Wiesław Chmielewski - główny projektant
- mgr inż. Piotr Mocek
- mgr inż. Mateusz Węgrzyk
- mgr inż. Malwina Knura
- mgr Tomasz Miłowski
- mgr inż. arch. Mirella Ruczka
- mgr Grażyna Skotarczyk
- mgr Beata Grabowska
- techn. bud. Adam Piórecki

OSOBA KOORDYNUJĄCA PRACĘ ZESPOŁU ZE STRONY URZĘDU MIASTA USTRONÍ:

- mgr inż. arch. Jarosław Grzybowski

Zespół wykonawców Zmiany Studium:

- mgr inż. Radosław Jończak - główny projektant
- mgr inż. Łukasz Pluskota

1. WPROWADZENIE

Dokument studium podzielony jest na:

- część A - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
- część B - Ustalenia - kierunki zagospodarowania przestrzennego
- część C - Uzasadnienie przyjętych rozwiązań - synteza ustaleń studium

Zgodnie z zapisami studium:

Część „ B” dokumentu studium „ Ustalenia - kierunki zagospodarowania przestrzennego” stanowi jego wynikową część określającą politykę przestrzenną w Ustroniu na najbliższy okres 20÷25 lat.

Oddzielną częścią dokumentu jest część „A” obejmująca „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” (Uwarunkowania). Uwarunkowania są zbiorem czynników obiektywnych, na podstawie których kształtowana jest polityka przestrzenna miasta.

W uwarunkowaniach opisano zjawiska istniejące w przestrzeni miasta, procesy w systemach przyrodniczych i zagospodarowaniu przestrzennym oraz analizy i wnioski dotyczące poszczególnych systemów miasta (w tym ich wartości i zagrożeń) mających wpływ na jego rozwój przestrzenny.

Uwarunkowania uwzględnia się w studium, natomiast ich się nie ustala. Zbiór uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta nie zawiera wytycznych ani ustaleń wiążących przy sporządzaniu planów miejscowych - uwarunkowania te należy jednak uwzględniać w rozwiązaniach proponowanych w planach miejscowych.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie ustala podstawowych kategorii przeznaczeń poszczególnych terenów.

Studium jest wyrazem polityki przestrzennej samorządu miasta Ustroń, w której ustalono kierunki i zasady rozwoju miasta.

Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania zawarte są w niniejszych „Ustaleniach” i zawierają ustalenia ogólne obejmujące cały obszar miasta oraz ustalenia dotyczące poszczególnych obszarów polityki przestrzennej miasta, które określają jego generalną strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Studium jest długookresową koncepcją rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Oznacza to, że w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w sposób nie naruszający ustaleń studium, przewiduje się możliwość częściowego przeznaczenia terenów do zabudowy i inwestowania jako kolejnych etapów rozwoju terytorialnego na danym kierunku rozwoju miasta ustalonym w studium. Dotyczy to również systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, które realizowane będą etapami zgodnie z założonymi w studium kierunkami.

W studium wskazano również dwa obszary polityki przestrzennej o znaczeniu krajowym. Zgodnie z dokumentem „Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju - 2030” są to: „Przygraniczny Obszar Funkcjonalny” i „Górski Obszar Funkcjonalny”. Polityka przestrzenna w tych obszarach o znaczeniu ponadlokalnym powinna być przyjęta w ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego”

W ustaleniach określono wszystkie elementy wynikające z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Część graficzna dokumentu studium składa się z rysunków w skali 1:10 000 o nazwie:

- Rysunek Nr 1 - UWARUNKOWANIA - DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- Rysunek Nr 2 - UWARUNKOWANIA - KOMUNIKACJA I UZBROJENIE TERENU
- Rysunek Nr 3 - UWARUNKOWANIA - STAN ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
- Rysunek Nr 4 - USTALENIA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- Rysunek Nr 5 - USTALENIA - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- Rysunek Nr 6 - USTALENIA - OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ - SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W planowaniu rozwoju przestrzennego miasta Ustronia, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego jego poszczególnych obszarów założono na okres najbliższych 10¹⁵ lat następującą wizję miasta:

**GÓRSKA MIEJSCOWOŚĆ UZDROWISKOWO-LECZNICZA
Z CAŁOROCZNYM PROGRAMEM USŁUG SPORTOWO-REKREACYJNYCH I TURYSTYCZNYCH,
ATRAKCYJNIE ZAGOSPODAROWANYM CENTRUM MIASTA
OPARTYM NA SZEROKIEJ DOLINIE RZĘKI WIŚŁY,
ORAZ MIASTO ZE ZNACZNYM UDZIAŁEM OBSZARÓW LEŚNYCH I ROLNYCH**

Celem głównym rozwoju miasta zmierzającym do powyższej wizji jest:

**UTRZYMANIE I WZROST ZNACZENIA USTRONIA
JAKO NAJWAŻNIEJSZEJ UZDROWISKOWO-TURYSTYCZNEJ MIEJSCOWOŚCI W BESKIDACH**

Zakłada się następujące cele strategiczne na drodze osiągnięcia celu głównego:

C1	Zwiększenie powiązań obszaru leczniczo-uzdrowiskowego z centrum miasta i doliną Wisły
C2	Rozwój funkcji usługowych centrum miasta
C3	Kształtowanie drogi średnicowej na kierunku północ - południe oraz odciążenie centrum miasta od ruchów tranzytowych
C4	Zachowanie funkcji rolniczej ze wzrostem znaczenia agroturystyki oraz zachowaniem wartości przyrodniczych miasta
C5	Rozwój ośrodków sportowo-rekreacyjnych w oparciu o już istniejące kompleksy i zespoły, oraz zwiększenie powiązań w tym zakresie w układzie górskich i przygranicznych obszarów funkcjonalnych
C6	Zwiększenie powiązań istniejących i planowanych zespołów mieszkaniowych
C7	Ograniczenie zabudowy obrzeży drogi Nr 941 w celu zachowania wizerunku miejscowości uzdrowiskowo-turystycznej

Realizacja powyższej wizji miasta i celów rozwoju prowadziła będzie do zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, które polegały będą na:

- stopniowej urbanizacji obszaru miasta położonego pomiędzy ulicą Katowicką a doliną Wisły oraz uzupełnienie struktury osadniczej miasta na pozostałych obszarach,
- zwiększeniu programu i obszaru centrum miasta w oparciu o projektowaną drogę średnicową odciążającą ulice 3 Maja, Daszyńskiego i A. Brody,
- zwiększeniu dostępności centrum miasta i doliny Wisły z obszaru leczniczo-uzdrowskiego poprzez funkcjonowanie całorocznej kolejki linowej lub innego środka transportu, oraz doprowadzenie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych do obrzeży lewego brzegu rzeki Wisły,
- wzroście ilości gospodarstw agroturystycznych oraz zwiększeniu arealów gospodarstw rolnych szczególnie w jednostce strukturalnej Lipowiec,
- eliminacji zabudowy z obszaru doliny rzeki Wisły jako korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym,
- równoważeniu wzrostu powierzchni zabudowanych wzrostem powierzchni biologicznie czynnych, zachowaniu i ustanowieniu nowych form ochrony wartości przyrodniczych miasta,
- zwiększeniu i modernizacji bazy sportowo-rekreacyjnej w ramach ośrodków:
 - „Czantoria”
 - „Równica”
 - „Poniwiec”
 - „Palenica”oraz w ramach obszaru centrum miasta,
- zwiększeniu powiązań funkcji sportowo-rekreacyjnych z miastem Wiśła,
- budowie nowych zespołów mieszkaniowych z uwzględnieniem ich powiązań z układem przestrzeni publicznych miasta, oraz powiązanie z tym układem istniejących „zamkniętych” zespołów mieszkaniowych,
- wyznaczeniu węzłów lokalizacji nowych aktywności gospodarczych wzdłuż drogi Nr 941 z zachowaniem widoków na krajobraz miasta.

Zakłada się, że polityka przestrzenna samorządu prowadzona będzie w następujących ~~17~~ 24 obszarach:

- | | |
|------------|---|
| MW | obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
| MN | obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności |
| MP | obszary domów wczasowych i pensjonatów |
| CM | obszar centrum miasta |
| UD | obszary zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych |
| AG | obszary aktywności gospodarczych |
| AG2 | obszary aktywności gospodarczych |
| US | obszary sportowo-rekreacyjne |
| US2 | obszary sportowo-rekreacyjne |
| UT | obszary i usług turystyki |
| UT1 | obszary i usług turystyki |
| UT2 | obszary i usług turystyki |
| UZ | obszar lecznictwa uzdrowskiego |
| ZM | obszary zieleni miejskiej, w tym: |
| ZP | parki |

ZC cmentarze

ZD ogrody działkowe

R1 obszary rolne z zabudową

R2 obszary rolne

ZL obszary lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A” ochrony uzdrowiskowej

WW obszar rzeki Wisły w granicach wałów przeciwpowodziowych

WD obszar doliny rzeki Wisły

WP obszar dolin potoków i cieków wodnych

IT obszary miejskiej infrastruktury technicznej

KK obszary korytarzy komunikacyjnych

Niezależnie od powyższych obszarów polityki przestrzennej miasta, w studium określono dwa obszary funkcjonalne:

- **POF** - przygraniczny obszar funkcjonalny
- **GOF** - górski obszar funkcjonalny.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ cały obszar gminy Ustroń objęty został przygranicznym obszarem funkcjonalnym oraz górskim obszarem funkcjonalnym.

Są to obszary w których poza ustalonymi w studium zasadami rozwoju - polityka przestrzenna w mieście regulowana będzie również poprzez ustalenia polityki samorządu województwa. Powyższe obszary funkcjonalne zgodnie z ustaleniami koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju - 2030 powinny być ustalone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego.

W ramach tych obszarów zakłada się możliwość kształtowania nowych form ponadlokalnych funkcji rekreacyjnych np. poprzez budowę napowietrznych powiązań kolejną linową szczytów Czantorii, Soszowa i Stożka z odgałęzieniem na stronę czeską.

Podział powierzchni miasta na ustalone w studium obszary polityki przestrzennej przedstawia poniższe zestawienie:

Tabela 1

Oznaczenie obszaru polityki przestrzennej	Powierzchnia w [ha] ogółem	Powierzchnia	Ilość obszarów w planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	% powierzchni ogólnej miasta
MW	31,0	15,3	8	0,5
MN	764,6	300,1	106	12,9
MP	53,7	14,11	12	0,9
CM	53,6	32,8	8	0,9
UD	94,7	40,2	45	1,6
AG	160,6	62,8	40	2,3
AG2	23,29	21,03	2	0,4
US	265,0	14,2	21	4,5

US2	2,59	0	1	0,04
UT	58,1	30,61	5	0,9
UT1	1,19	0,98	1	0,02
UT2	4,6	0	1	0,08
UZ	243,7	50,5	3	4,1
ZM	54,6	19,2	23	0,9
R1	317,7	-	132	5,4
R2	781,5	-	116	13,2
ZL	2626,4	-	67	44,5
WW	76,4	-	6	1,3
WD	125,1	-	19	2,1
WP	33,3	-	27	0,6
IT	14,8	-	4	0,2
Tereny komunikacji	148,8	-	-	2,8
Ogółem	5903,6	582,9	642 645	100,0

Z powyższego zestawienia wynika, że:

- nie przewiduje się rozwoju zabudowy wielorodzinnej wysokiej, zakłada się możliwość rozwoju budownictwa wielorodzinnego w formie zabudowy średniowysokiej,
- następuje wzrost terenów wskazanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności o około 464,5 ha, co oznacza, że przy średniej chłonności terenów około 12 mieszkań na hektar, istnieje możliwość wybudowania około 5574 nowych mieszkań.

Oznacza to, że przy zakładanych prognozach demograficznych zmniejszenie się ludności w miastach, wskazane tereny dla zabudowy mieszkaniowej wyznaczono ponad potrzeby miasta w tym zakresie.

Przyjęcie nadmiaru wskazanych do urbanizacji obszarów wynika również z wcześniej podjętych decyzji planistycznych w planach miejscowych i w studium, które przewidywały możliwości zabudowy terenów.

W strategicznych dla rozwoju miasta obszarach przewiduje się:

- w obszarach MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności:
 - odstąpienie lub ograniczenie realizacji „zamkniętych” zespołów mieszkaniowych na rzecz powiązań istniejących i planowanych zespołów i budynków systemem przestrzeni publicznych,
 - dopuszczenie realizacji obiektów usługowych w ramach terenów mieszkaniowych,
 - bilansowanie planowanego programu mieszkaniowego z potrzebami realizacji usług publicznych w danym rejonie miasta,
- w obszarach MP - domów wczasowych i pensjonatów:
 - uzupełnienie zespołów zabudowy w rejonach atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym jako działania zwiększające kuracyjno-uzdrowskie znaczenie Ustronia w południowej Polsce,
- w obszarach CM - centrum miasta:
 - umożliwienie rozwoju funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym i ogólnomiejskim, zwiększenie ciągów o wyłącznym ruchu pieszym i o dominacji ruchu pieszego po realizacji nowych dróg klasy zbiorczej na obrzeżach obszaru centrum miasta, kształtowanie ciągłego systemu przestrzeni publicznych w oparciu o istniejące place, parki, przejścia piesze i ulice oraz nowe elementy,
 - umożliwienie zwiększenia powiązań centrum miasta z dzielnicą sanatoryjno-leczniczą,
 - zwiększenie długości ciągów spacerowych,
- w obszarach AG - aktywności gospodarczych:
 - zachowanie istniejących enklaw działalności gospodarczych wzdłuż ulicy Katowickiej z dopuszczeniem dalszego rozwoju tego kierunku zagospodarowania miasta przy uwzględnieniu zachowania wizerunku miasta jako miejscowości uzdrowsko-turystycznej oraz przy zachowaniu płynności ruchu w ciągu ulicy Katowickiej,
 - rewitalizacja terenów przemysłowych w centrum miasta dla tworzenia nowych działalności przy uwzględnieniu położenia tych terenów w strefach ochrony uzdrowskiej,

— w obszarach AG2 - aktywności gospodarczych:

- rewitalizacja terenów przemysłowych w centrum miasta dla tworzenia nowych działalności przy uwzględnieniu położenia tych terenów w strefach ochrony uzdrowskiej,
- możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii z paneli fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW,

- w obszarach US - sportowo-rekreacyjne:

- powiększenie, uzupełnienie i rozwój bazy sportowo-rekreacyjnej miasta z ograniczeniami wynikającymi z zapisów niniejszego dokumentu oraz poprawa ładu przestrzennego poszczególnych zespołów,
- zwiększenie udziału całorocznych form spędzania wolnego czasu oraz sportu i rekreacji,
- kształtowanie rekreacyjnych powiązań z Miastem Wiśła i terenami po stronie czeskiej,

— w obszarach US2 - sportowo-rekreacyjnych:

- polityka przestrzenna jak na obszarach US - sportowo-rekreacyjnych,

— w obszarach UT1 oraz UT2 - usług turystyki:

- polityka przestrzenna jak na obszarach UT -usług turystyki,

- w obszarach UZ - lecznictwa uzdrowskiego:

- jednoznaczne wydzielenie w przestrzeni miasta obszaru, którego sposób zagospodarowania wynika z ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich,
- określenie przekształceń obszaru w kierunku zdecydowanego zwiększenia powiązania dzielnicy uzdrowsko-sanatoryjnej z centrum miasta i doliną Wiśły,

- w obszarach R1 - rolnych z zabudową:

- zdefiniowanie w przestrzeni miasta terenów już zabudowanych w formie rozproszonej na obszarach rolnych i określenie ich zagospodarowania w kierunku zachowania funkcji

rolniczej terenów otaczających z możliwością rozwoju zabudowy agroturystycznej, oraz uzupełnienia zabudowy jednorodzinnej,

- w obszarach R2 - rolnych:
 - wyłączenie obszarów z możliwości zabudowy, która nie jest związana z rolnictwem jako działanie pozwalające na ochronę walorów krajobrazowych miasta oraz zachowanie funkcji rolniczej i bioklimatycznej,
 - jednoznaczne wskazanie obszarów na których zabudowa związana z rolnictwem jest dopuszczona pod warunkiem, że nowa zabudowa będzie związana z tworzeniem gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia gospodarstwa rolnego w mieście,
- w obszarze WD - doliny rzeki Wisły:
 - określenie obszaru wyłączonego z dalszej możliwości zabudowy, która nie jest związana z działaniami przeciwpowodziowymi oraz kształtowanie silnego elementu obszaru bioklimatycznego wzdłuż rzeki Wisły;

Wytyczne studium do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisano w formie ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru miasta oraz w formie ustalenia kierunków, przeznaczeń i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych obszarów polityki przestrzennej.

W celu jednoznacznego rozumienia pojęć używanych w ustaleniach studium, przedstawiono ich definicje, np.:

- zabudowa agroturystyczna - to zabudowa w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1,0 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w której prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki - to jest usług hotelarskich, gastronomicznych oraz wszystkich innych usług świadczonych turystom lub odwiedzającym,
- zabudowa uzupełniająca - to budynki jakie mogą być realizowane na podstawie przepisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na ustalonych w niniejszym studium obszarach MW, MN, MP, CM, UD, UT, AG i R1 w plombach i lukach budowlanych oraz w otoczeniu budynków istniejących, jako wypełnienie istniejącej struktury osadniczej miasta,
- tereny zalewowe - należy przez to rozumieć tereny zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczas opracowanych dokumentów, raportów i opracowań oraz wiedzy historycznej dotyczącej tych zagadnień,
- obszar urbanizacji - należy przez to rozumieć łącznie obszar zabudowy i obszar rozwoju zabudowy*

* definicja na podstawie projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego przygotowanego przez Komisję Kodyfikacji Prawa Budowlanego - Warszawa, wrzesień 2013 r.

Ustalenia ogólne to między innymi następujące ważne dla planowania rozwoju miasta zapisy:

UO3 Ustalenia studium odzwierciedlają dalekosiężną wizję zagospodarowania terenu. Dopuszcza się więc, jej etapową realizację poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji. Etapowość powinna hamować tendencję do rozpraszania zabudowy. Tendencja ta, niekorzystnie wpływa na krajobraz i walory przyrodnicze terenu oraz generuje nieracjonalne wydatki z budżetu miasta na realizację nadmiernie rozbudowanej sieci infrastruktury technicznej.

UO7 Na poszczególnych obszarach polityki przestrzennej określonych na rysunku studium Nr 4 „Ustalenia - Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przy ustalaniu przeznaczeń terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy chronić tereny

szczególnie cenne przyrodniczo wskazane i opisane na rysunku studium Nr 6 - „Ustalenia - obszary i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego”, oraz pozostawić ich użytkowanie jako elementy zasobu przyrodniczego miasta.

Dla każdego obszaru polityki przestrzennej zestawiono kierunki i zasady ich zagospodarowania przy założeniu, że wybór przeznaczenia terenu we wskazanym obszarze polityki przestrzennej nastąpi w planach zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu warunków i potrzeb lokalnych.

Odrębny zakres ustaleń studium zapisano dla terenów uzdrowiska, które regulowane są w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach uzdrowiskowych oraz o gminach uzdrowiskowych.

Na podstawie obowiązujących ustaw - określono w studium obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody jak również obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W tym zakresie ustalono między innymi:

- prawne formy ochrony przyrody:
 - Rezerwat „Czantoria”
 - Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego
 - Obszar Natura 2000 „Beskid Śląski”
 - 8 pomników przyrody
 - ujęcia wody
 - udokumentowane złoża
 - strefy „A”, „B” i „OW” ochrony konserwatorskiej
 - 11 obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
 - 431 budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków
 - 9 stanowisk archeologicznych

W zakresie komunikacji drogowej w celu usprawnienia tego systemu oraz odciążenia centrum miasta zaplanowano korytarze komunikacyjne dla budowy nowych ciągów drogowo-ulicznych o następujących klasach i orientacyjnych długościach:

- droga średnicowa centrum miasta klasy Z łącząca ulicę Cieszyńską z ulicą Katowicką z wykorzystaniem istniejącego odcinka łączącego ulice Partyzantów i A. Brody.
- droga klasy Z o długości około 1600 m odciążająca ulicę Lipowską w rejonie Lipowca usprawniająca powiązania drogowe Ustronia z Brenną.

W studium wskazano również tereny korytarzy komunikacyjnych dla modernizacji istniejącego układu, a w szczególności:

- kontynuację obwodnicy miasta po zachodniej stronie linii kolejowej przy granicy administracyjnej z Wisłą,
- powiązanie ul. Skalica z ul. Katowicką,
- budowa nowego ciągu drogowego łączącego ul. Źródlaną z ul. Szpitalną.

Utrzymuje się dotychczasowy układ komunikacji kolejowej tworzony przez:

- jednotorową, drugorzędną, państwową linię kolejową Nr 191 relacji Goleszów - Wisła - Głębcze,
- stację kolejową „Ustroń” przy ul. Kolejowej,
- przystanek kolejowy „Ustroń - Zdrój” przy ul. Grażyńskiego.

Nie planuje się nowych inwestycji kolejowych, jednak zakłada się wzrost znaczenia komunikacji kolejowej w województwie i w mieście między innymi poprzez unowocześnienie taboru kolejowego oraz konieczności modernizacji wartościowego pod względem kulturowym budynku dworcowego.

W zakresie komunikacji linowej ustalono:

- zachowuje się istniejące wyciągi linowe w kompleksie „Czantoria” i „Palenica” zakładając możliwość ich modernizacji i rozbudowy szczególnie w kompleksie „Palenica”,
- jako realizację celu strategicznego rozwoju miasta - zwiększenie powiązań obszaru leczniczo-uzdrowskiego z centrum miasta i doliną Wisły, w studium wskazuje się możliwość realizacji całorocznej kolei linowej od rejonu ulicy Sanatoryjnej do rejonu ul. Mickiewicza - o długości około 700 m,
- również realizacją celu strategicznego (cel 5) jest założenie możliwości powiązań komunikacją linową ośrodków Czantorii, oraz Soszowa, Skolnity i Stożka w Wiśle, przy czym całość inwestycji w tym zakresie prognozowana jest na obszarze miasta Wisły.

W studium ustalono również kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej w zakresach:

- zaopatrzenia w wodę
- gospodarki ściekowej
- zaopatrzenia w gaz, ciepło i energię elektryczną
- telekomunikacji- gospodarki odpadami

W zakresie konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów miasta zapisano:

- obowiązkowe sporządzenie planu zagospodarowania obszaru strefy „A” ochrony uzdrowskiej
- wskazano typy przestrzeni publicznej miasta z których szczególnie rozwój obszaru centrum miasta powinien być regulowany poprzez przepisy planu miejscowego jako przestrzeń decydująca o wizerunku miasta i jego klimacie społecznym,
- niezbędne sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania zespołów sportowo- rekreacyjnych szczególnie tych, których rozwój wymagał będzie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Poprzez ustalenia obszarów polityki przestrzennej R1 i R2 określono zasady polityki przestrzennej dotyczących rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ponadto w tym zakresie ustalono następujące zasady:

- wyłączenie części obszarów z wszelkiej zabudowy,
- wskazanie możliwości zabudowy na części obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej miasta wyłącznie w formie zabudowy zagrodowej, przy czym powierzchnia nowego gospodarstwa rolnego musi mieć powierzchnię większą niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w mieście,
- prowadzenie zrównoważonej i ekologicznej gospodarki rolnej,
- utrzymanie łąk, pastwisk i zadrzewień,
- ochrona gleby i wód,
- tworzenie ciągów zadrzewień śródpolnych,

- tworzenie stref buforowych na styku z terenami przeznaczonymi do zabudowy,
- przeprowadzenie scaleń i wymiany gruntów w celu optymalizacji warunków gospodarowania,
- przeciwdziałanie wtórnym podziałom nieruchomości.

W studium określono i przyjęto zasady postępowania na podstawie aktualnych w roku 2013 dokumentów:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- obszary osuwania się mas ziemnych
- granice terenów zamkniętych
- obszary problemowe.

Do obszarów problemowych zaliczono:

- obszar Lipowca wymagający ograniczenia zabudowy obszarów rolnych i dążenie części właścicieli nieruchomości do uzyskania działek budowlanych dla budownictwa jednorodzinnego,
- ograniczenie obudowy drogi wojewódzkiej Nr 941 i tworzenie przepisów wpływających na kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego,
- eliminacja ruchu tranzytowych komunikacji drogowej w centrum miasta,
- ograniczenia w rozwoju miasta wynikające z jego funkcji leczniczo-uzdrowiskowej,
- potrzeby rozwoju i powiązań terenów sportowo-rekreacyjnych położonych w otoczeniu terenów leśnych.

Projekt studium przed przedstawieniem do uchwalenia sporządzony był na podstawie procedury formalno-prawnej określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt uzyskał niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia, oraz wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 9 grudnia 2013 r. do 13 stycznia 2014 r.

W dniu 17 grudnia 2013 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami projektu studium w której brało udział 36 osób.

Do dnia 3 lutego 2014 r. zbierano uwagi do projektu studium z których Burmistrz Miasta postanowił uwzględnić 54 uwagi oraz nie uwzględnić lub uwzględnić częściowo 140 uwag.

SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRÓŃ

Celem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń jest wypełnienie potrzeb inwestycyjnych dla pięciu obszarów na terenie miasta:

- terenu pomiędzy ul. Cieszyńską i Stawową;
- terenu pomiędzy ul. Wczasową a górą Równicą;
- terenu przy al. Legionów;
- terenu po zachodniej stronie ul. Sportowej;
- teren na górze Czantoria

W ramach Studium uaktualniono uwarunkowania wynikające ze zmian przepisów ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym dodatkowo uwzględniono uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych, a także udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Ponadto uzupełniono uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W Studium dokonano aktualizacji stanowisk archeologicznych, czy obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Zmiany dotyczyły także korekt granicy terenu złoża Ustroń I oraz aktualizacji ujęć wód w obrębie obszarów objętych zmianą. Zmiana ww. ustawy nałożyła również obowiązek przeprowadzenia prognoz demograficznych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie przeprowadzonych analiz, w granicach objętych zmianą Studium wprowadzono między ul. Cieszyńską a Stawową powiększenie obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności, obszarów usług turystyki UT oraz UT2, w których ustalono turystyczny kierunek funkcjonowania z dopuszczeniem domów noclegowych, wypoczynkowych, wycieczkowych i hoteli oraz obiektów związanych z obsługą turystów czy urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi. Wydzielenie przeznaczenia UT2 wynika z odmiennych parametrów dotyczących wysokości zabudowy.

W terenie po zachodniej stronie ulicy Sportowej zlokalizowano obszary aktywności gospodarczych -AG2, obszarów miejskiej infrastruktury technicznej - IT, oraz niewielkiego obszaru sportowo-rekreacyjnego - US. Zmiana na tym obszarze polegała jedynie na umożliwieniu rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię o mocy powyżej 100 kW, z paneli fotowoltaicznych wraz ze strefą ochronną. W tym celu wyznaczono nowe przeznaczenie AG2.

W terenie na górze Czantoria umożliwiono lokalizację pomostów spacerowo-widokowych i wieży widokowej o wysokości maksymalnej 30 m nad poziomem terenu. W związku z tymi zmianami wydzielone zostało nowe przeznaczenie US2, gdzie dopuszczono wieże i platformy widokowe oraz pomosty spacerowo-widokowe.

Dla terenu przy alei Legionów zmieniono przeznaczenie terenu US - obszaru usług sportowo-rekreacyjnych na teren UT1 - obszar usług turystyki. Wydzielenie nowego terenu wymuszone zostało zmianą względem obowiązującego Studium, polegającą na korekcie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu powierzchni działki budowlanej, które ustalono na 10 %.

Dla terenu pomiędzy ulicą wczasową a górą "Równica" podczas procedury opiniowania i uzgodnień nie uzyskano pozytywnych opinii i uzgodnień w związku z czym nie wprowadzono nowych przeznaczeń.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/132/2019

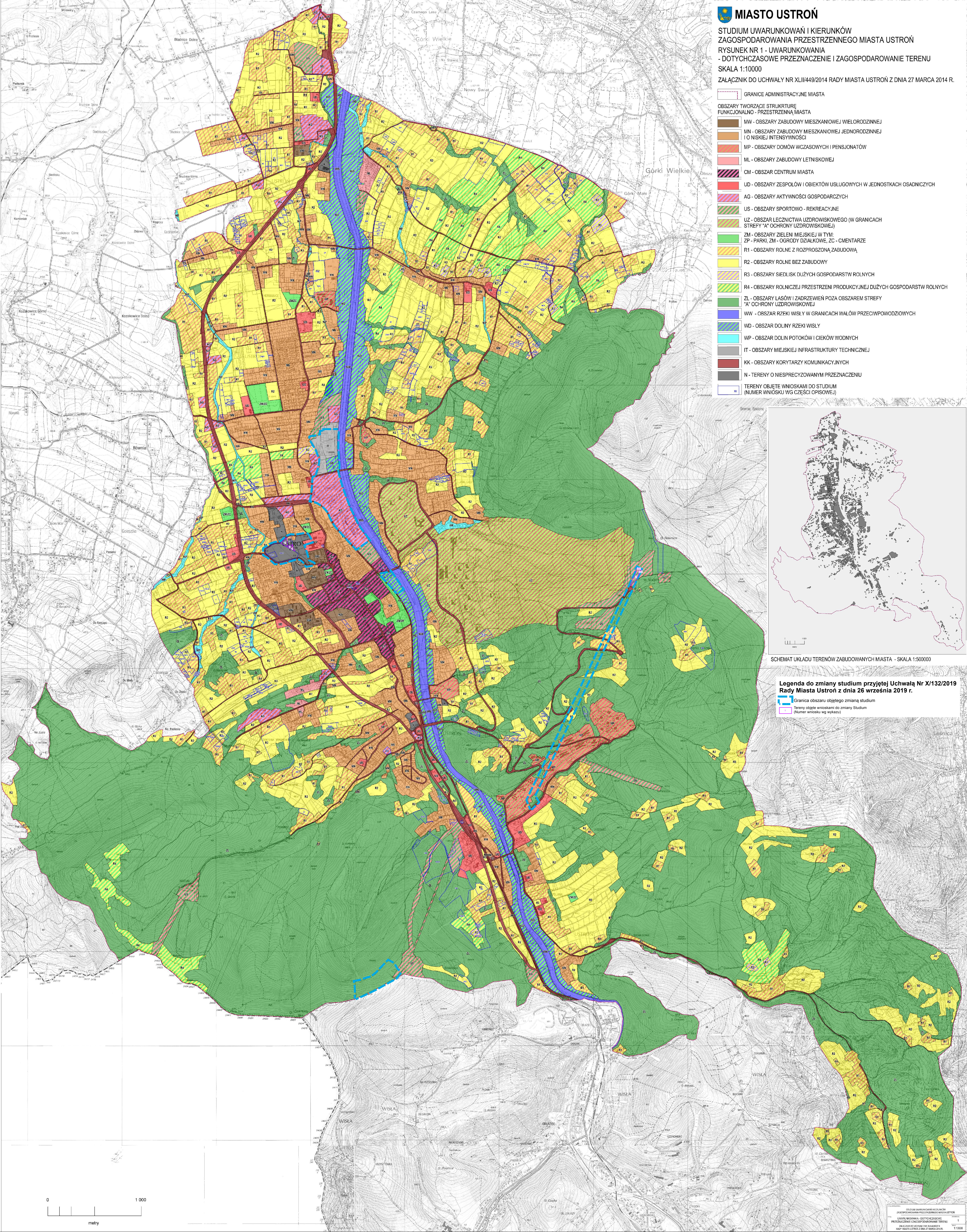
Rady Miasta Ustroń

z dnia 26 września 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Ustroń stwierdza, że w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń, nie wpłynęła żadna uwaga.

RYSunek NR 1 - UWARUNKOWANIA - DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU



SKALA 1: 10 000

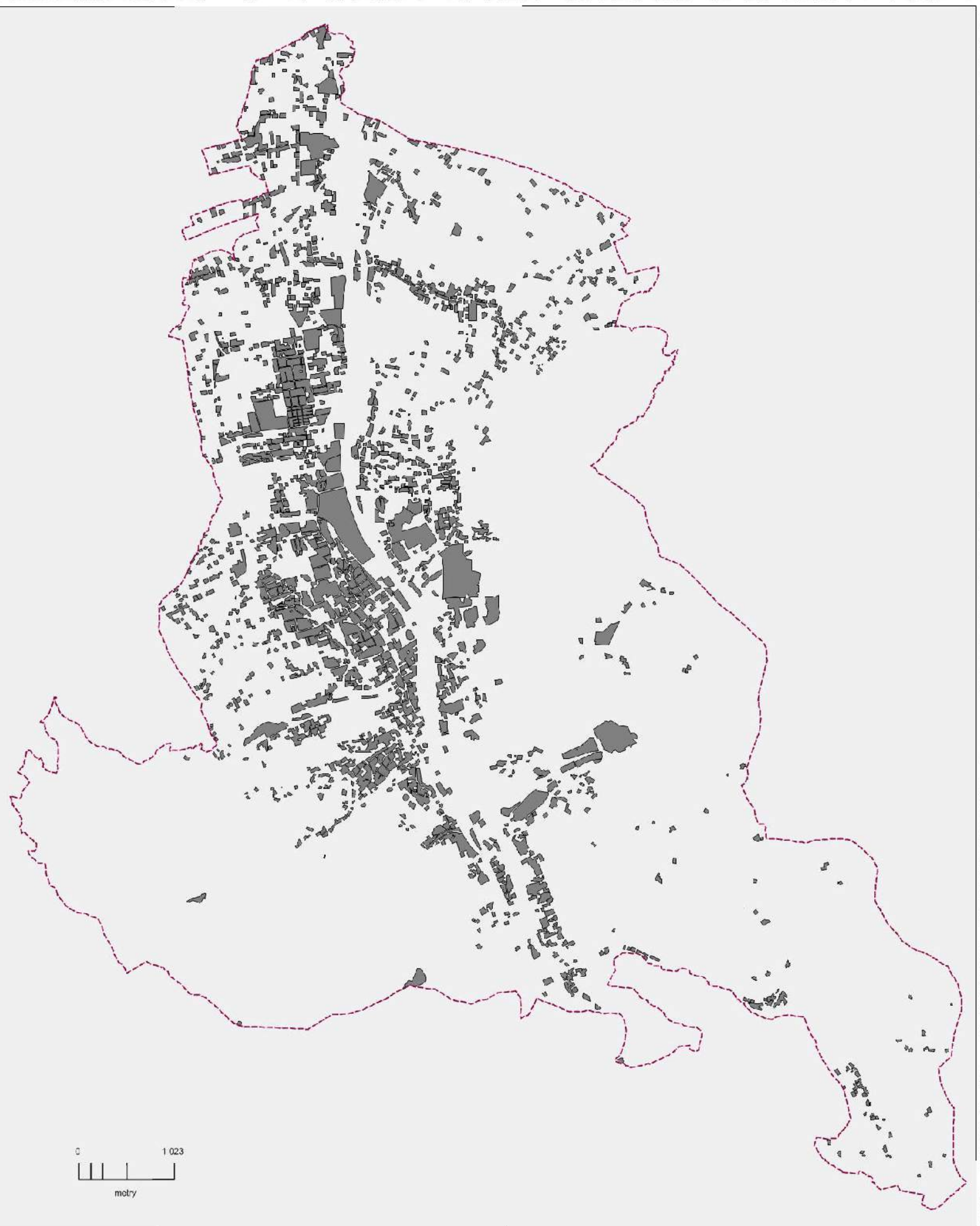


MIasto USTRON

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRON
RYSUNEK NR 1 - UWARUNKOWANIA
- DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU
SKALA 1:10000

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XLII/449/2014 RADY MIASTA USTRON Z DNIA 27 MARCA 2014 R.

- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- OBszary Tworzące Strukturę Funkcjonalną - Przestrzenną Miasta
- MW - Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN - Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności
 - MP - Obszary domów wczasowych i pensjonatów
 - ML - Obszary zabudowy letniskowej
 - CM - Obszar centrum miasta
 - UD - Obszary zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych
 - AG - Obszary aktywności gospodarczych
 - US - Obszary sportowo - rekreacyjne
 - UZ - Obszar lecznictwa uzdrowskiego (w granicach strefy "A" ochrony uzdrowskiej)
 - ZM - Obszary zieleni miejskiej w tym:
ZP - parki, ZM - ogrody działkowe, ZC - cmentarze
 - R1 - Obszary rolne z rozproszoną zabudową
 - R2 - Obszary rolne bez zabudowy
 - R3 - Obszary siedlisk dużych gospodarstw rolnych
 - R4 - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej dużych gospodarstw rolnych
 - ZL - Obszary lasów i zadrzewień poza obszarem strefy "A" ochrony uzdrowskiej
 - WW - Obszar rzeki Wisły w granicach wałów przeciwpowodziowych
 - WD - Obszar doliny rzeki Wisły
 - WP - Obszar dolin potoków i cieków wodnych
 - IT - Obszary miejskiej infrastruktury technicznej
 - KK - Obszary korytarzy komunikacyjnych
 - N - Tereny o niesprecyzowanym przeznaczeniu
- TERENY OBJĘTE WNIOSKAMI DO STUDIUM
(NUMER WNIOSKU WG CZĘŚCI OPISOWEJ)



SCHEMAT UKŁADU TERENÓW ZABUDOWANYCH MIASTA - SKALA 1:500000

Legenda do zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustron z dnia 26 września 2019 r.

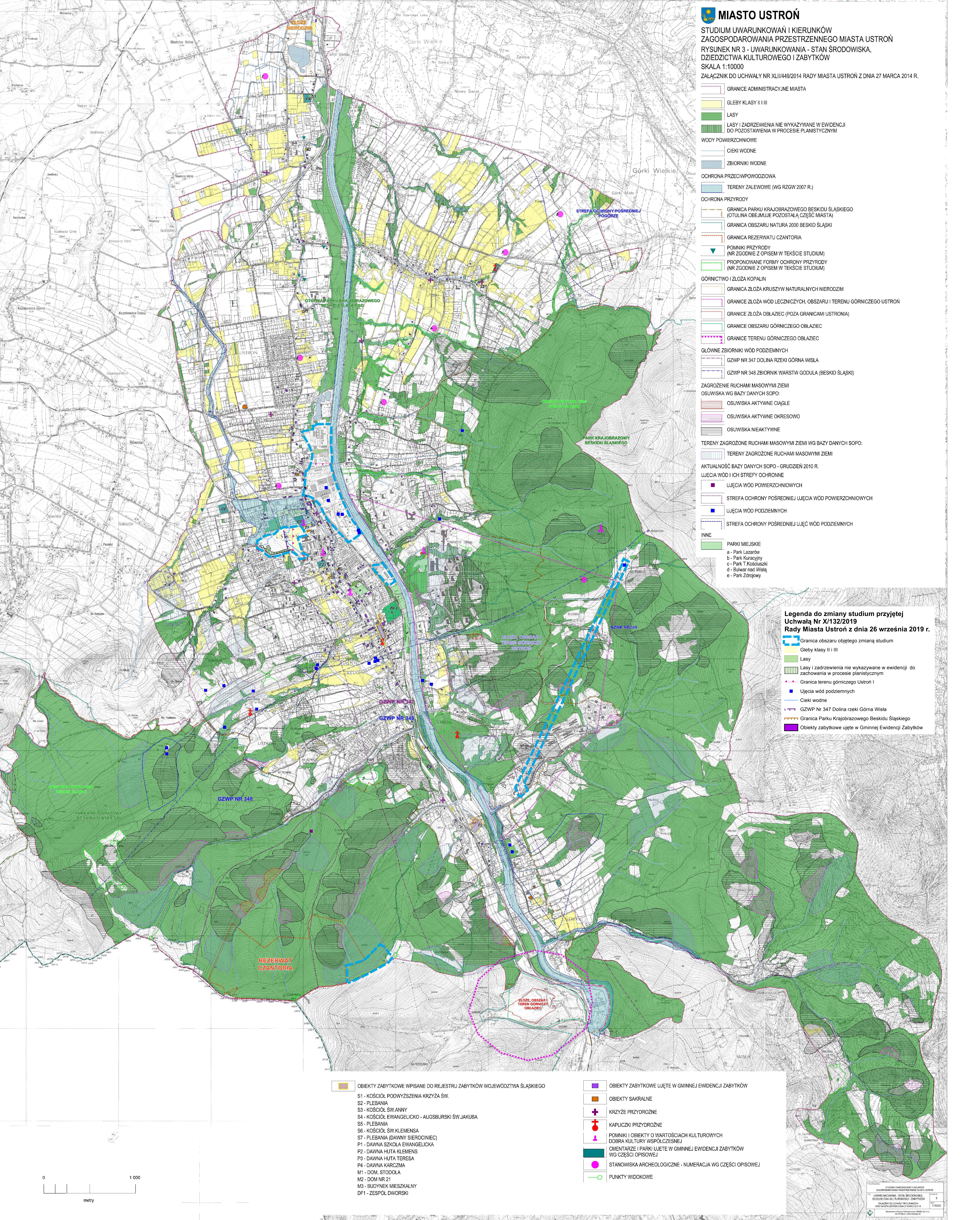
- Granica obszaru objętego zmianą studium
- Tereny objęte wnioskami do zmiany Studium
(Numer wniosku wg wykazu)



RYSUNEK NR 3 - UWARUNKOWANIA - STAN ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW



SKALA 1: 10 000



MIASTO USTRONŃ
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRONŃ
RYSUNEK NR 3 - UWARUNKOWANIA - STAN ŚRODOWISKA,
DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
SKALA 1:10000
ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XLII/449/2014 RADY MIASTA USTRONŃ Z DNIA 27 MARCA 2014 R.

- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- GLEBY KLASY II i III
- LASY
- LASY I ZADRZEWIENIA NIE WYKAZYWANE W EWIDENCJI DO POZOSTAWIENIA W PROCESIE PLANISTYCZNYM
- WODY POWIERZCHNIOWE
 - CIĘKI WODNE
 - ZBIORNIKI WODNE
- OCHRONA PRZECIWPÓWODZIOWA
 - TERENY ZALEWOWE (WG RZGW 2007 R.)
- OCHRONA PRZYRODY
 - GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO BESKIDU ŚLĄSKIEGO (OTULINA OBEJMUJE POZOSTAŁĄ CZĘŚĆ MIASTA)
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 BESKID ŚLĄSKI
 - GRANICA REZERWATU CZANTORIA
 - POMNIKI PRZYRODY (NR ZGODNIE Z OPISEM W TEKŚCIE STUDIUM)
 - PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY (NR ZGODNIE Z OPISEM W TEKŚCIE STUDIUM)
- GÓRNICZTWO I ZŁOŻA KOPALIN
 - GRANICA ZŁOŻA KRUSZYW NATURALNYCH NIERODZIM
 - GRANICE ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH, OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO USTRONŃ
 - GRANICE ZŁOŻA OBLĄZIEC (POZA GRANICAMI USTRONIA)
 - GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO OBLĄZIEC
 - GRANICE TERENU GÓRNICZEGO OBLĄZIEC
- GLÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH
 - GZWP NR 347 DOLINA RZĘKI GÓRNA WISŁA
 - GZWP NR 348 ZBIORNIK WARSTW GODULA (BESKID ŚLĄSKI)
- ZAGROŻENIE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI OSUWISKA WG BAZY DANYCH SOPO:
 - OSUWISKA AKTYWNE CIĄGLE
 - OSUWISKA AKTYWNE OKRESOWO
 - OSUWISKA NIEAKTYWNE
- TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI WG BAZY DANYCH SOPO:
 - TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
- AKTUALNOŚĆ BAZY DANYCH SOPO - GRUDZIEŃ 2010 R.
- UJĘCIA WÓD I ICH STREFY OCHRONNE
 - UJĘCIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
 - STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
- INNE
 - PARKI MIEJSKIE
 - a - Park Lazarów
 - b - Park Kuracyny
 - c - Park T. Kosciuszki
 - d - Bulwar nad Wisłą
 - e - Park Zdrojowy

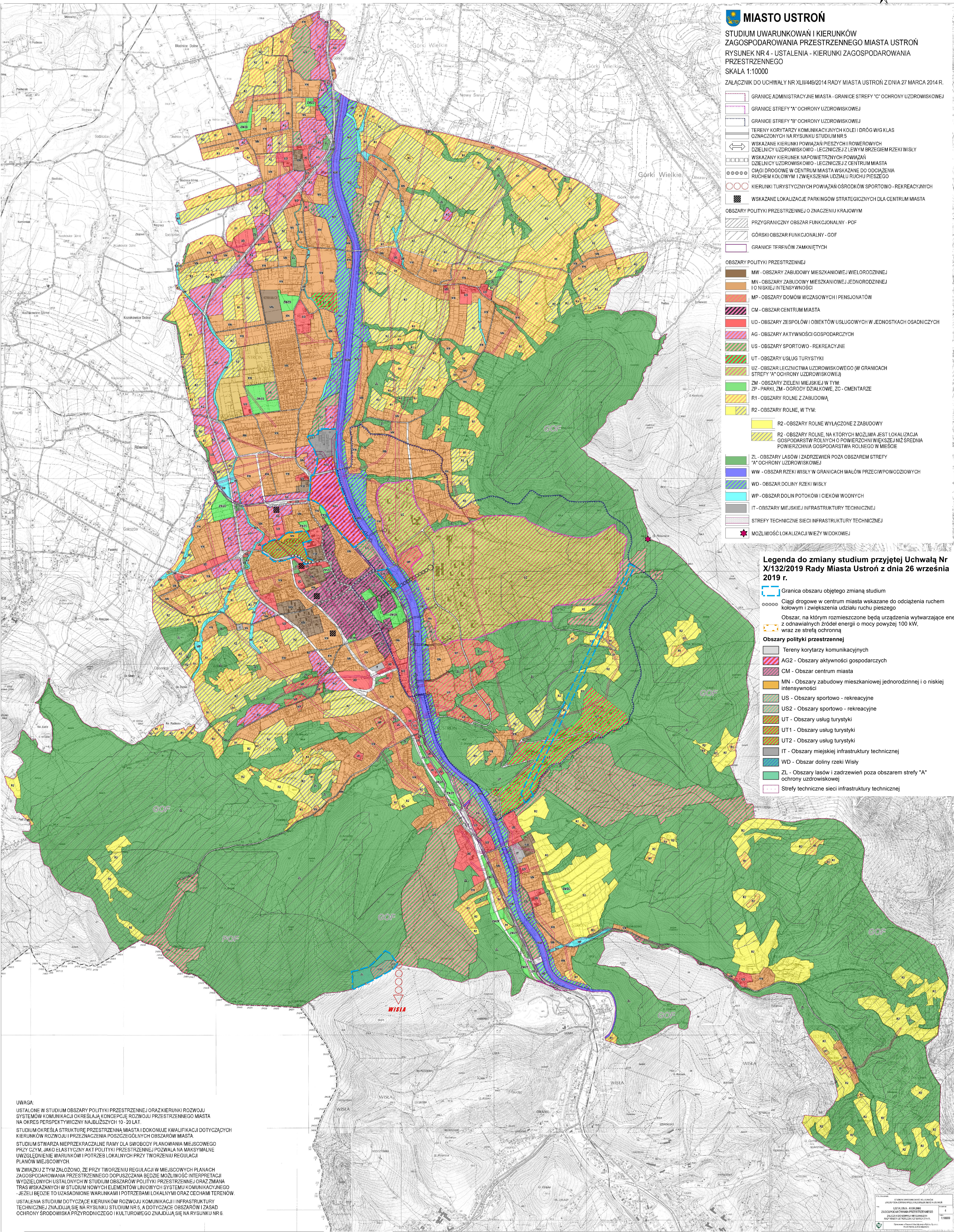
Legenda do zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustronń z dnia 26 września 2019 r.

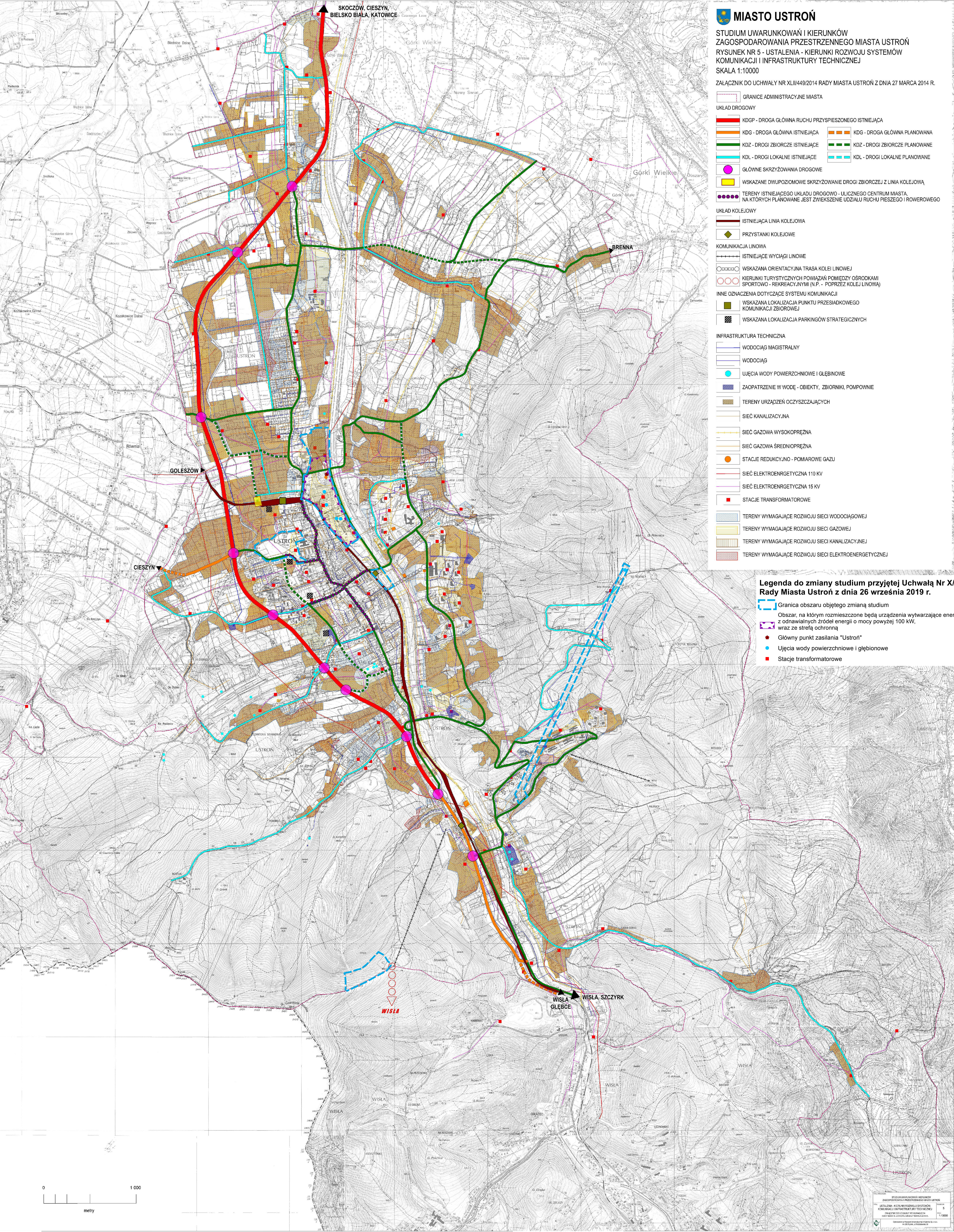
- Granica obszaru objętego zmianą studium
- Gleby klasy II i III
- Las
- Las i zadrzewienia nie wykazywane w ewidencji do zachowania w procesie planistycznym
- Granica terenu górniczego Ustronń I
- Ujęcia wód podziemnych
- Cieki wodne
- GZWP Nr 347 Dolina rzeki Górna Wisła
- Granica Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego
- Obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO
 - S1 - KOŚCIÓŁ PODWYŻSZENIA KRZYŻA ŚW.
 - S2 - PLEBANIA
 - S3 - KOŚCIÓŁ ŚW. ANNY
 - S4 - KOŚCIÓŁ EWANGELICKO - AUGSBURSKI ŚW. JAKUBA
 - S5 - PLEBANIA
 - S6 - KOŚCIÓŁ ŚW. KLEMENSA
 - S7 - PLEBANIA (DAWNY SIEROCINIEC)
 - P1 - DAWNA SZKOŁA EWANGELICKA
 - P2 - DAWNA HUTA KLEMENS
 - P3 - DAWNA HUTA TERESA
 - P4 - DAWNA KARCZMA
 - M1 - DOM, STODOLA
 - M2 - DOM NR 21
 - M3 - BUDYNEK MIESZKALNY
 - DF1 - ZESPÓŁ DWORSKI

- OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY SAKRALNE
- KRZYŻE PRZYDROŻNE
- KAPLICZKI PRZYDROŻNE
- POMNIKI I OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH ODBIERA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- CEMENTARZE I PARKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WG CZĘŚCI OPISOWEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - NUMERACJA WG CZĘŚCI OPISOWEJ
- PUNKTY WIDOKOWE

RYSunek NR 4 - USTALENIA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO





MIASTO USTRON

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRON
RYSUNEK NR 5 - USTALENIA - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW
KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
SKALA 1:10000

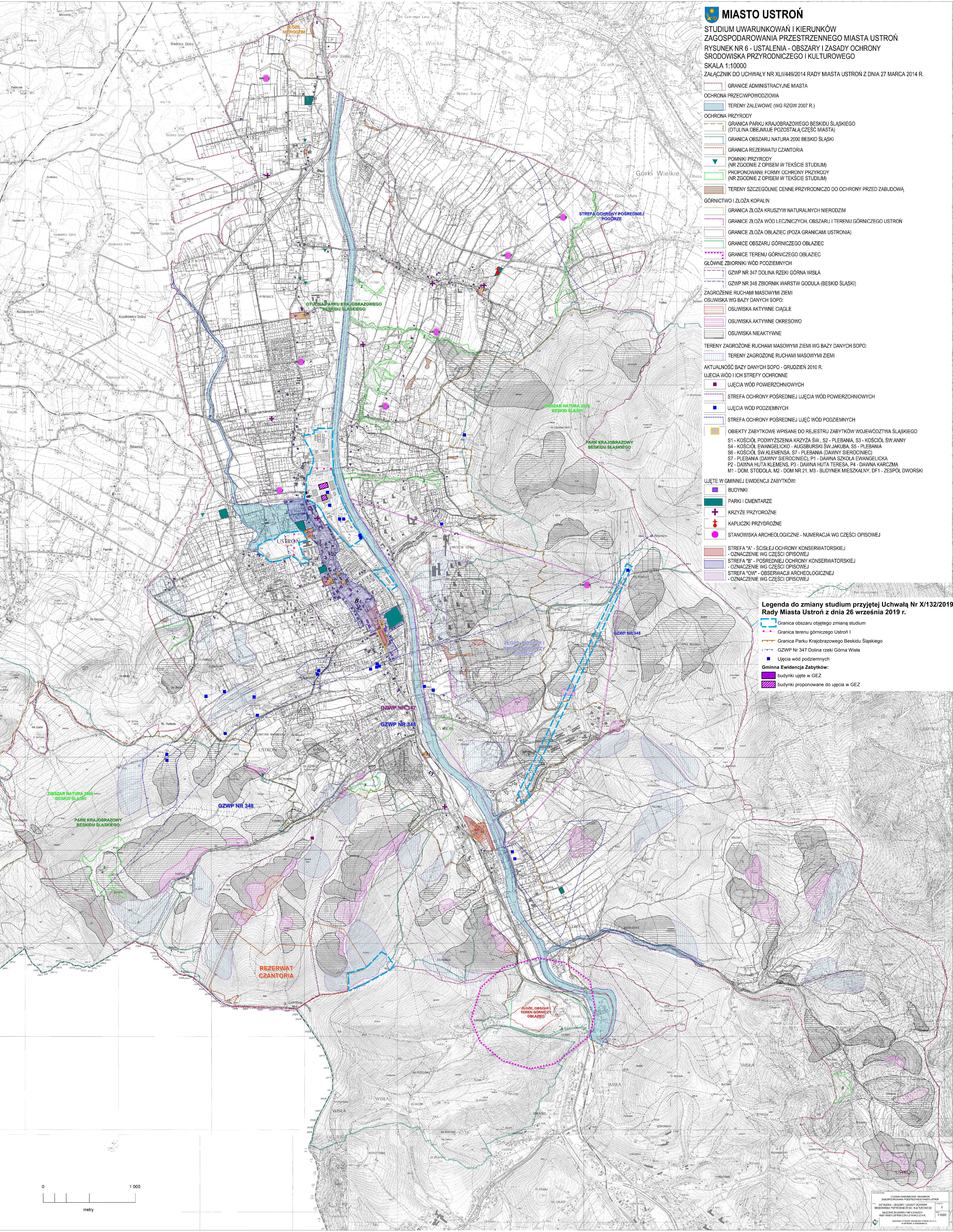
ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XLII/449/2014 RADY MIASTA USTRON Z DNIA 27 MARCA 2014 R.

- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- UKŁAD DROGOWY
- KDGP - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO ISTNIEJĄCA
 - KDG - DROGA GŁÓWNA ISTNIEJĄCA
 - KDZ - DROGI ZBIORCZE ISTNIEJĄCE
 - KDL - DROGI LOKALNE ISTNIEJĄCE
 - KDGP - DROGA GŁÓWNA PLANOWANA
 - KDG - DROGA GŁÓWNA PLANOWANA
 - KDZ - DROGI ZBIORCZE PLANOWANE
 - KDL - DROGI LOKALNE PLANOWANE
- GŁÓWNE SKRZYŻOWANIA DROGOWE
- WSKAZANE DWUPOZIOMOWE SKRZYŻOWANIE DROGI ZBIORCZEJ Z LINIA KOLEJOWĄ
- TERENY ISTNIEJĄCEGO UKŁADU DROGOWO - ULICZNEGO CENTRUM MIASTA, NA KTÓRYCH PLANOWANE JEST ZWIEKSZENIE UDZIAŁU RUCHU PIEŠEGO I ROWEROWEGO
- UKŁAD KOLEJOWY
- ISTNIEJĄCA LINIA KOLEJOWA
 - PRZYSTANKI KOLEJOWE
- KOMUNIKACJA LINIOWA
- ISTNIEJĄCE WYCIĄGI LINOWE
 - WSKAZANA ORIENTACYJNA TRASA KOLEI LINOWEJ
 - KIERUNKI TURYSTYCZNYCH POWIĄZAŃ POMIĘDZY OŚRODKAMI SPORTOWO - REKREACYJNYMI (N.P. - POPRZĘDZ KOLEJ LINOWĄ)
- INNE OZNACZENIA DOTYCZĄCE SYSTEMU KOMUNIKACJI
- WSKAZANA LOKALIZACJA PUNKTU PRZESIADKOWEGO KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
 - WSKAZANA LOKALIZACJA PARKINGÓW STRATEGICZNYCH
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- WODOCIAŁ MAGISTRALNY
 - WODOCIAŁ
 - UJĘCIA WODY POWIERZCHNIOWE I GŁĘBINOWE
 - ZAOPATRZENIE W WODĘ - OBIEKTY, ZBIORNIKI, POMPOWNIE
 - TERENY URZĄDZEŃ OCZYSZCZAJĄCYCH
 - SIEĆ KANALIZACYJNA
 - SIEĆ GAZOWA WYSOKOPRĘŻNA
 - SIEĆ GAZOWA ŚREDNIOPRĘŻNA
 - STACJE REDUKCYJNO - POMIAROWE GAZU
 - SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV
 - SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA 15 KV
 - STACJE TRANSFORMATOROWE
 - TERENY WYMAGAJĄCE ROZWOJU SIECI WODOCIAŁOWEJ
 - TERENY WYMAGAJĄCE ROZWOJU SIECI GAZOWEJ
 - TERENY WYMAGAJĄCE ROZWOJU SIECI KANALIZACYJNEJ
 - TERENY WYMAGAJĄCE ROZWOJU SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ

Legenda do zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustron z dnia 26 września 2019 r.

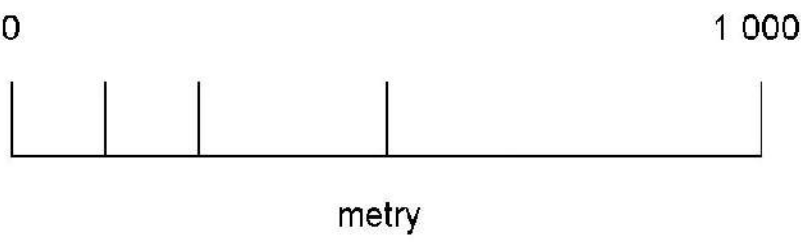
- Granica obszaru objętego zmianą studium
- Obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, wraz ze strefą ochronną
- Główny punkt zasilania "Ustron"
- Ujęcia wody powierzchniowe i głębinowe
- Stacje transformatorowe

0 1 000
metry



- MIASTO USTRONŃ**
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA USTRONŃ
RYSUNEK NR 6 - USTALENIA - OBSZARY I ZASADY OCHRONY
ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
SKALA 1:10000
ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XLIII/449/2014 RADY MIASTA USTRONŃ Z DNIA 27 MARCA 2014 R.
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
OCHRONA PRZECIWPÓWODZIOWA
TERENY ZALEWOWE (WG RZGW 2007 R.)
OCHRONA PRZYRODY
GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO BESKIDU ŚLĄSKIEGO
(OTULINA OBEJMUJĄCA POZOSTAŁĄ CZĘŚĆ MIASTA)
GRANICA OBSZARU NATURA 2000 BESKID ŚLĄSKI
GRANICA REZERWATU CZANTORIA
POMNIKI PRZYRODY
(NR ZGODNIE Z OPISEM W TEKŚCIE STUDIUM)
PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY
(NR ZGODNIE Z OPISEM W TEKŚCIE STUDIUM)
TERENY SZCZEGÓLNIE CENNE PRZYRODNICZO DO OCHRONY PRZED ZABUDOWĄ
- GÓRNICZWO I ZŁOŻA KOPALIN
GRANICA ZŁOŻA KRUSZYW NATURALNYCH NIERODZIM
GRANICE ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH, OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO USTRONŃ
GRANICE ZŁOŻA OBLĄZIEC (POZA GRANICAMI USTRONIA)
GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO OBLĄZIEC
GRANICE TERENU GÓRNICZEGO OBLĄZIEC
GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH
GZWP NR 347 DOLINA RZĘKI GÓRŃ WISŁA
GZWP NR 348 ZBIORNIK WARSTW GODULA (BESKID ŚLĄSKI)
ZAGROŻENIE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
OSUWISKA WG BAZY DANYCH SOPO:
OSUWISKA AKTYWNE CIĄGŁE
OSUWISKA AKTYWNE OKRESOWO
OSUWISKA NIEAKTYWNE
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI WG BAZY DANYCH SOPO:
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
AKTUALNOŚĆ BAZY DANYCH SOPO - GRUDZIEŃ 2010 R.
UJĘCIA WÓD I ICH STREFY OCHRONNE
UJĘCIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH
STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH
UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO
S1 - KOŚCIÓŁ PODWYŻSZENIA KRZYŻA ŚW. S2 - PLEBANIA, S3 - KOŚCIÓŁ ŚW. ANNY
S4 - KOŚCIÓŁ EWANGELICKO - AUGSBURSKI ŚW. JAKUBA, S5 - PLEBANIA
S6 - KOŚCIÓŁ ŚW. KLEMENSA, S7 - PLEBANIA (DAWNY SIĘCOCINIEC)
S7 - PLEBANIA (DAWNY SIĘCOCINIEC), P1 - DAWNA SZKOŁA EWANGELICKA
P2 - DAWNA HUTA KLEMENSA, P3 - DAWNA HUTA TERESA, P4 - DAWNA KARCZMA
M1 - DOM. STODOLA, M2 - DOM NR 21, M3 - BUDYNEK MIESZKALNY, DF1 - ZESPÓŁ DWORSKI
UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW:
BUDYNKI
PARKI I CMENTARZE
KRZYŻE PRZYDROŻNE
KAPLICZKI PRZYDROŻNE
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - NUMERACJA WG CZĘŚCI OPISOWEJ
STREFA "A" - ŚCIEŻKA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OZNACZENIE WG CZĘŚCI OPISOWEJ
STREFA "B" - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OZNACZENIE WG CZĘŚCI OPISOWEJ
STREFA "OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- OZNACZENIE WG CZĘŚCI OPISOWEJ

- Legenda do zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta UstronŃ z dnia 26 września 2019 r.**
- Granica obszaru objętego zmianą studium
Granica terenu górniczego UstronŃ I
Granica Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego
GZWP Nr 347 Dolina rzeki Górny Wisła
Ujęcia wód podziemnych
Gminna Ewidencja Zabytków:
budynki ujęte w GEZ
budynki proponowane do ujęcia w GEZ



UZASADNIENIE
do Uchwały Nr X/132/2019
Rady Miasta Ustroń
z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta Ustroń

Sporządzenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń, wykonanego na podstawie Uchwały Nr XXIII/253/2016 z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń zmienionej Uchwałą Nr XXX/357/2017 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 września 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń, wynikało z wypełnienia potrzeb inwestycyjnych dla pięciu obszarów na terenie miasta:

- terenu pomiędzy ul. Cieszyńską i Stawową;
- terenu pomiędzy ul. Wczasową a górą Równicą;
- terenu przy al. Legionów;
- terenu po zachodniej stronie ul. Sportowej;
- teren na górze Czantoria.

W ramach studium uaktualniono także uwarunkowania oraz kierunki wynikające ze zmian przepisów oraz programów. W związku z tym dodatkowo uwzględniono informacje dotyczące uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych, a także udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Ponadto uzupełniono uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W obszarach zmiany studium dokonano aktualizacji stanowisk archeologicznych, czy obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Zmiany dotyczyły także korekt granicy terenu złoża Ustroń I oraz aktualizacji ujęć wód w obrębie obszarów objętych opracowaniem. Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nałożyła również obowiązek przeprowadzenia prognoz demograficznych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, którą dołączono do dokumentu studium.

Na podstawie przeprowadzonych analiz, w granicach objętych zmianą studium wprowadzono między ul. Cieszyńską a Stawową powiększenie obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności, obszarów usług turystyki UT oraz UT2, w których ustalono turystyczny kierunek funkcjonowania z dopuszczeniem domów noclegowych, wypoczynkowych, wycieczkowych i hoteli oraz obiektów związanych z obsługą turystów czy urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi. Wydzielenie przeznaczenia UT2 wynika z odmiennych parametrów dotyczących wysokości zabudowy.

W terenie po zachodniej stronie ulicy Sportowej zlokalizowano obszary aktywności gospodarczych -AG2, obszarów miejskiej infrastruktury technicznej - IT, oraz niewielkiego obszaru sportowo-rekreacyjnego - US. Zmiana na tym obszarze polegała jedynie na umożliwieniu rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię o mocy powyżej 100 kW, z paneli fotowoltaicznych wraz ze strefą ochronną. W tym celu wyznaczono nowe przeznaczenie AG2.

W terenie na górze Czantoria umożliwiono lokalizację pomostów spacerowo-widokowych i

wieżę widokowej o wysokości maksymalnej 30 m nad poziomem terenu. W związku z tymi zmianami wydzielone zostało nowe przeznaczenie US2, gdzie dopuszczono wnioskowane inwestycje.

Dla terenu przy alei Legionów zmieniono przeznaczenie terenu US - obszaru usług sportowo-rekreacyjnych na teren UT1 - obszar usług turystyki. Wydzielenie nowego terenu wymuszone zostało zmianą względem obowiązującego studium, polegającą na korekcie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu powierzchni działki budowlanej, które ustalono na poziomie 10 %.

Dla terenu pomiędzy ulicą wczasową a górą "Równica" podczas procedury opiniowania i uzgodnień nie uzyskano pozytywnych opinii i uzgodnień w związku z czym nie wprowadzono nowych przeznaczeń, w tym terenie.

Po podjęciu uchwały o przystąpieniu, Burmistrz ogłosił w prasie i w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zawiadomił o tym instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektu studium. Projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. W ramach konsultacji społecznych został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a w wyznaczonym terminie odbyła się dyskusja publiczna. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium nie wpłynęła żadna uwaga.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu zmiany studium zostały przeprowadzone zgodnie z zakresem i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany studium, przedkładany do uchwalenia jest zgodny z polityką przestrzenną gminy, a tym samym stanowi podstawę do tworzenia prawa miejscowego na terenie gminy w opracowywanych na jego podstawie planach miejscowych. Tym samym podjęcie uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń jest zasadne.