

PROJEKT PLANU OGÓLNY DLA MIASTA USTRONÓW
UZASADNIENIE

CZERWIEC 2026 R.

I.	CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO.....	str. 2
II.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM.....	str. 2
	1. Ludność, powierzchnia, położenie.....	str. 2
	2. Stan zabudowy oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna.....	str. 2
III.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	str. 5
	1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	str. 11
	2. Bilans chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę.....	str. 15
	3. Katalog stref planistycznych - uzasadnienie ustalenia profilu funkcjonalnego stref oraz wartości ustalonych gminnych standardów urbanistycznych.....	str. 20
IV.	WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	str. 26
	1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej miasta określonej w strategii rozwoju miasta lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	str. 26
	2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.....	str. 27
	3. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze miasta.....	str. 28
	4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	str. 51
	5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	str. 54
	6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	str. 59
V.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE RYSUNKI W SKALI 1:10 000:	
	1. Rysunek Nr 1 – Analiza istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów w odniesieniu do kierunków ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2023 - 2026	
	2. Rysunek Nr 2 – Uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe	
	3. Rysunek Nr 3 – Uwarunkowania kulturowe	
	4. Rysunek Nr 4 – Uwarunkowania - infrastruktura techniczna	
	5. Rysunek Nr 5 – Projekt planu ogólnego	
	6. Rysunek Nr 6 – Analiza chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ	

I. CEL SPORZADZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Celem generalnym sporządzania projektu planu ogólnego jest określenie obrazu przestrzennego polityki miasta.

Dotyczy to wymiaru przestrzennego poprzez ustalenie stref planistycznych i wymiaru normatywnego - poprzez ustalenie gminnych standardów urbanistycznych.

Celem sporządzenia projektu planu ogólnego jest więc uchwalenie podstawy merytorycznej i prawnej niezbędnej dla sporządzenia nowych planów miejscowych i zmiany planów obowiązujących.

Źródłem regulacji prawnych dotyczących sporządzania, treści i procedury uchwalania planu ogólnego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Zgodnie z tą ustawą plan ogólny obejmuje ściśle ustalenia struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w wydzielonych strefach planistycznych i określenie gminnych standardów urbanistycznych.

Częścią dokumentu projektu planu ogólnego jest również niniejsze uzasadnienie, w którym określono sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju miasta i wyjaśniono przyczyny przyjętych rozwiązań przestrzennych.

II. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM

1. Ludność, powierzchnia, położenie

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną w 2023 r. liczba mieszkańców Miasta Ustroń wynosiła 15 853 osoby.

Miasto Ustroń obejmuje w granicach administracyjnych powierzchnię 5 903 ha, na której znajduje się 9 jednostek pomocniczych - osiedli: Polana, Poniwiec, Ustroń Górny, Ustroń Centrum, Ustroń Dolny, Zawodzie, Hermanice, Lipowiec, Nierodzim.

Miasto położone jest w subregionie południowym województwa śląskiego oraz w powiecie cieszyńskim granicząc z jednostkami tego powiatu: Goleiszowem, Skoczowem, Brenną i Wisłą oraz na fragmencie granicy południowej z Republiką Czeską.

Na terenie miasta przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona poprzez zabudowę usługową, głównie związaną z usługami turystyki, rekreacji i usługami zdrowia. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana jest głównie w centrum miasta (z wyróżniającą się zabudową osiedla „Manhatan”). W niewielkim stopniu obecna jest również zabudowa zagrodowa (m.in. osiedla Lipowiec, Nierodzim, Poniwiec i Hermanice).

Miasto ma statut uzdrowiska i tereny miasta objęte są obszarami stref ochrony uzdrowiska „A”, „B” i „C”.

- około 45 % powierzchni miasta stanowią lasy,
- obszar miasta położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego oraz jego otuliny, na części terenów miasta zlokalizowany jest obszar Natura 2000 „Beskid Śląski”,
- część obszaru miasta położona jest w granicach rezerwatu przyrody „Czantoria”,
- obsługa komunikacyjna miasta oraz powiązania z układem zewnętrznym realizowane są poprzez drogę wojewódzką Nr 941, drogi powiatowe oraz zelektryfikowaną linię kolejową Nr 191 relacji Goleiszów - Wisła Głębce.

2. Stan zabudowy oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna

Układ zabudowy miasta charakteryzuje się następująco:

- osią układu jest rzeka Wisła przepływająca przez miasto na kierunku północ-południe. Rzeka rozcina obszar miasta na dwie części, przy czym rozwój centralnego obszaru miasta w kierunku rzeki Wisła ograniczony jest również istniejącą linią kolejową,

- największa intensywność zabudowy w centrum miasta jako obszar na skrzyżowaniu ulic Daszyńskiego, 3 Maja i Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego z koncentracją i dominacją zabudowy wielorodzinnej na osiedlu „Manhatan” w 10-ciu 11 kondygnacyjnych budynkach i na osiedlu „Zeta - Park”. Układ ten uzupełniony jest zabudową usługową i usługowo-mieszkaniową wzdłuż ulic Daszyńskiego, 3 Maja i Grażyńskiego,
- w centralnym obszarze miasta występuje również znaczna powierzchnia terenów przemysłowych podlegających restrukturyzacji przy ulicy Kuźnicznej i Sportowej nie powiązanych z przestrzeniami publicznymi centrum miasta,
- rzeka Wisła i jej plaże trawiaste w centralnym i północnym rejonie miasta stanowią tereny rekreacyjne o znaczeniu ponadlokalnym,
- intensywnej urbanizacji podlega rejon osiedla Hermanice pomiędzy ulicami Skoczowską i Katowicką,
- trwa proces lokalizacji zabudowy usługowej i magazynowo-składowej wzdłuż DW 941, który wymagał będzie regulacji dotyczących zasad zagospodarowania i zjazdów z drogi wojewódzkiej,
- oddzielnymi, charakterystycznymi dla Ustronia są zespoły sanatoryjno-lecznicze na wschód od rzeki Wisły, położone w ramach strefy „A” ochrony uzdrowskiej, oraz podlegająca przekształceniom dzielnica wczasowa Jaszowiec,
- większe skupiska zabudowy mieszkaniowo-jednorodzinnej występują na terenach osiedli Lipowiec, Nierodzim i Poniwiec, gdzie występuje również jeszcze typowa zabudowa zagrodowa,
- charakterystyczne jest położenie zespołów zabudowy w rejonie Polany i Dobki oraz Lipowca w rejonie ulicy Lipowskiej, cechujące się znaczną odległością od centrum miasta,
- na układ i funkcje zabudowy miasta, oraz przemieszczanie się turystów mają wpływ lokalizacje terenów sportowo-rekreacyjnych na „Czantorii” oraz w rejonie Poniwca i Palenicy,
- wschodni i południowo-zachodni obszar miasta stanowią kompleksy leśne.

Natomiast układ funkcjonalno-przestrzenny charakteryzuje się następująco w odniesieniu do ustawowo określonych stref planistycznych:

- południowy i wschodni obszar miasta obejmuje strefa otwarta (SO), której podstawowym profilem funkcjonalnym są tereny rolnicze z zakazem zabudowy, lasy, zieleń naturalna i wody.
W południowo-wschodniej (rejon Dobki) i północno-wschodniej części miasta (Zawodzie Dolne i Lipowiec) występuje rozproszona zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.
Obszar objęty strefami otwartymi dominuje pod względem powierzchni w mieście. Obszar ten wynosi około 69 % powierzchni całego miasta,
- pod względem stopnia urbanizacji wyróżnia się obszar na wschód od drogi wojewódzkiej aż do linii kolejowej i rzeki Wisły. Tu występuje koncentracja wielofunkcyjnych stref z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) i wielorodziną (SW) oraz występują tereny istniejących wydzielających się przestrzeni w strefach (SU), jako strefa usługowa,
- drugim znaczącym pod względem urbanizacji jest obszar na wschód od Wisły, jako obszar Uzdrowska Ustroń z obiektami usług zdrowia i turystyki (hotele) oraz terenami zielonymi i rekreacyjnymi, jako strefa usługowa (SU) i strefa zieleni i rekreacji (SN),
- peryferynie w stosunku do centrum miasta położony jest zespół zabudowy usługowej dzielnicy wypoczynkowo-wczasowej Jaszowiec,
- zabudowa zagrodowa (strefa SZ) występuje w dużym rozproszeniu w południowo-wschodniej części miasta (Lipowiec, Dobka), przy czym w ramach tej zabudowy występuje również incydentalnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- istniejące obiekty związane z sportem i rekreacją, głównie istniejące koleje linowe na Czantorii, Palenicy i Poniwcu oraz tereny o funkcji sportowo-rekreacyjnej, takie jak boisko piłkarskie w centrum miasta, Leśny Park Niespodzianek oraz mniejsze tereny o w/w funkcji przeznaczono jako strefy zieleni i rekreacji (SN),
- strefa gospodarcza (SP), jako teren produkcji oraz usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług nauki, usług biurowych i administracji występuje w 4 rejonach miasta. Dwa zespoły w Nierodzimiu, jeden w centrum miasta w formie restrukturyzacji terenów przemysłowych oraz jeden w Jelenicy,
- strefa infrastrukturalna (SI), to tereny głównych obiektów infrastruktury miasta takie jak miejska oczyszczalnia ścieków i teren obiektów i urządzeń głównego punktu zasilania miasta w energię elektryczną.

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

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

Zgodnie z art. 13c ust. 2 u.p.z.p dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- strefa SU – strefa usługowa,
- strefa SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- strefa SP – strefa gospodarcza,
- strefa SR – strefa produkcji rolniczej,
- strefa SI – strefa infrastrukturalna,
- strefa SN – strefa zieleni i rekreacji,
- strefa SC – strefa cmentarzy,
- strefa SG – strefa górnictwa,
- strefa SO – strefa otwarta,
- strefa SK – strefa komunikacyjna.

Każda wyznaczona strefa planistyczna opisana jest poprzez unikalne oznaczenie zawierające liczbę naturalną, symbol literowy i nazwę strefy planistycznej, przy czym numeracja poszczególnych stref ustalona jest dla całego obszaru miasta w sposób ciągły w ramach danego rodzaju strefy.

Poszczególne strefy planistyczne zróżnicowane są pod względem profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego, jak również pod względem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W szczególności strefy planistyczne o tym samym profilu podstawowym różnią się pod względem rodzaju i ilości dopuszczeń w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego oraz różnic w ustalonych parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu, takich jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

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

Kluczowe znaczenie dotyczące wyznaczania stref planistycznych oznaczonych symbolem literowym SW, SJ i SZ ma Art. 13d u.p.z.p. Zgodnie z ust. 2 tego artykułu, w strefach planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Natomiast zgodnie z Art. 13d ust. 1 wyznaczając strefy planistyczne oznaczone symbolem literowym SW, SJ i SZ, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,

obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Miasto Ustroń jest pokryte w około 19 % następującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (tabela nr 1).

Tabela nr 1. Aktualnie obowiązujące oraz będące w opracowaniu plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Ustroń

Lp.	Rok uchwały	Nr uchwały	Nazwa planu
1	1998	Nr L/419/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki strukturalnej oznaczonej w obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń symbolem A54R, obejmującego obszar parcel gruntowych oznaczonych nr 374/1, 374/10, 374/16, 711/6
2	2000	Nr XXI/209/00 z dnia 29 czerwca 2000 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Ustroniu przy ul. Jelenica
3	2002	Nr XLV/433/02 z dnia 22 maja 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Ustroniu przy ul. 3 Maja
4	2002	Nr XLV/434/02 z dnia 22 maja 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Ustroniu przy ul. Orzechowa i Sosnowa
5	2002	Nr XLV/435/02 z dnia 22 maja 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulic A. Brody i Pasiecznej
6	2002	Nr XLV/436/02 z dnia 22 maja 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie ulic Topolowa i Bukowa
7	2002	Nr L/492/2002 z dnia 9 października 2002 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar parceli gruntowej oznaczonej nr 371 położonej w Ustroniu Nierodzimiu przy ul. Zabytkowej
8	2003	Nr VI/58/2003 z dnia 27 lutego 2003 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar parcel gruntowych oznaczonych nr 503/2, 503/3, 504/1, 504/4, 578/2 oraz części pgr. nr 579/1. położonych w Ustroniu Hermanicach pomiędzy ul. Długą i ul. Katowicką
9	2003	Nr VI/57/2003 z dnia 27 lutego 2003 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na stoku Czantorii w Ustroniu Poniwcu
10	2008	Nr XVIII/206/2008 z dnia 31.01.2008 r.	Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXI/269/2005 z dnia 7 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Śląskiego Nr 64, poz. 1668 z 23. 05. 2005 r., w Ustroniu Hermanicach, w obrębie części parceli gruntowej oznaczonej nr 201/38

Lp.	Rok uchwały	Nr uchwały	Nazwa planu
11	2008	Nr XVIII/325/2008 z dnia 18.12.2008 r.	Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXI/269/2005 z dnia 7 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Śląskiego Nr 64, poz. 1668 z 23. 05. 2005 r. w Ustroniu w rejonie ul. Armii Krajowej i Nadrzecznej w obrębie parcel gruntowych oznaczonych nr 2963/18, 2963/19, 2946/12, 2946/13 i 2938/46
12	2009	Nr XXIV/385/2009 z dnia 25.06.2009 r.	Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXI/269/2005 z dnia 7 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Śląskiego Nr 64, poz. 1668 z 23. 05. 2005 r., w Ustroniu w rejonie ul. Świerkowej i 3 Maja w obrębie parcel gruntowych oznaczonych nr 2724/5 i 2724/6.
13	2009	Nr XXXIV/386/2009 z dnia 25.06.2009 r.	Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXI/269/2005 z dnia 7 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Śląskiego Nr 64, poz. 1668 z 23. 05. 2005 r. w Ustroniu w rejonie ul. Brzozowej i Klonowej w obrębie parceli gruntowej oznaczonej nr 2757/3
14	2009	Nr XXXIV/387/2009 z dnia 25.06.2009 r.	Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXI/269/2005 z dnia 7 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Śląskiego Nr 64, poz. 1668 z 23. 05. 2005 r. w Ustroniu przy ul. Bażantów w obrębie parcel gruntowych oznaczonych nr 1997/11, 1997/9
15	2009	Nr XXXIV/388/ 2009 z dnia 25.06.2009 r.	Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXI/269/2005 z dnia 7 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Śląskiego Nr 64, poz. 1668 z 23. 05. 2005 r. w Ustroniu w rejonie ulic Dworcowej, Tartacznej i Kościelnej w obrębie parcel gruntowych oznaczonych nr 482, 483, 486, 487, 495, 679/3, 679/4, 681, 485/20, 489/1, 489/2, 490/11, 478/14, 4804/5, 4804/6, 5037/1
16	2009	Nr XXXVI/419/2009 z dnia 24.09.2009 r.	Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr XXXI/269/2005 z dnia 7 kwietnia 2005 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Śląskiego Nr 64, poz. 1668 z 23. 05. 2005 r. w Ustroniu przy ul. Daszyńskiego w obrębie parceli gruntowej oznaczonej nr 136/82
17	2011	Nr XII/127/2011 z dnia 27.10.2011 r.	Zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń w rejonie ulic Cieszyńskiej, Stawowej, Tartacznej, Spółdzielczej, Daszyńskiego, Strażackiej, Ogrodowej, A. Brody oraz projektowanego odcinka ulicy zbiorczej łączącej ul. A. Brody z ul. Cieszyńską
18	2016	Nr XVIII/184/2016 z dnia 28.04.2016 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy uzdrowiskowej „A” miasta Ustroń - Plan utracił moc w części centralnej obszaru po wejściu w życie planu nr 29
19	2016	Nr XXI/235/2016 z dnia 29.09.2016 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu przy ul. Stawowej
20	2018	Nr XXXVIII/468/2018 z dnia 21.06.2018 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie ulicy Równica, na działkach nr: 3985/44, 3985/16, 3985/17, 3985/18, 3985/19, 3985/54 i 3985/56
21	2019	Nr V/74/2019 z dnia 28.03.2019 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu w rejonie ul. Turystycznej i Wczasowej oraz gór Palenica, Palenica Mała i Orłowa

Lp.	Rok uchwały	Nr uchwały	Nazwa planu
22	2019	Nr VI/79/2019 z dnia 25.04.2019 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria
23	2020	Nr XVI/229/2020 z dnia 28.05.2020 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ustroniu w rejonie góry Równica
24	2021	Nr XXV/362/2021 z dnia 25.03.2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria – etap 2
25	2022	Nr XXXVIII/548/2022 z dnia 28.04.2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu – Nierodzimiu w rejonie ulic Katowickiej, Wiejskiej, i Zagajnik
26	2022	Nr XXXVIII/570/2022 z dnia 26.05.2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu – Jaszowcu w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica – etap 1
27	2022	Nr XXXIX/587/2022 z dnia 24.06.2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic: Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacjowej i Katowickiej
28	2023	Nr XLVII/641/2023 z dnia 23.02.2023 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Michała Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą – etap 1
29	2023	Nr LII/712/2023 z dnia 22.09.2023 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru centralnego strefy „A” ochrony uzdrowiskowej w Ustroniu
30	2023	Nr LIV/739/2023 z dnia 26.10.2023 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Ustroniu dla obszaru w granicach ulic Andrzeja Brody, Grażyńskiego, Alei Legionów, Parkowej, Hutniczej, 3 Maja, Partyzantów i Pod Skarpą – etap 2
31	2023	Nr LV/764/2023 z dnia 30.11.2023 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia w rejonie skrzyżowania ulicy Cieszyńskiej z Katowicką – etap 1
32	2025	Nr XXVI/284/2025 z dnia 18.12.2025 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Jaszowcu, w rejonie ulic Wczasowej, Turystycznej, Stromej, Skalica i Równica - etap 2

Lp.	Rok uchwały	Nr uchwały	Nazwa planu
33	2026	Nr XXXI/352/2026 z dnia 30.04.2026 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu Zawodziu w rejonie ulic Leśnej i Szpitalnej oraz ograniczonym zachodnim zboczem góry Lipowski Groń, potokiem Gościradowiec i wschodnią granicą rzeki Wisły – etap 1

Obszar uzupełnienia zabudowy

W związku z tym, że miasto jest pokryte jedynie w 19 % obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, to w projekcie planu ogólnego określono obszary uzupełnienia zabudowy, które są oznaczone poprzez liczbę naturalną oraz symbol literowy „OUZ” na obszarach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Obszarem uzupełnienia zabudowy objęto jedynie strefy związane z funkcją mieszkaniową tj. strefy o symbolach SW, SJ i SZ. Obszarem uzupełnienia zabudowy nie objęto stref o symbolach SU, SP, SR, SI, SN, SC i SG.

Informacje o budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729), pozyskano na podstawie baz danych, o których mowa w ust. 2 w/w Rozporządzenia tj.:

- danych bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
- danych bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych.

Następnie z w/w baz danych wybrano następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Na podstawie w/w budynków wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy zabudowy, przy użyciu wtyczki APP dla programu QGIS oraz zmodyfikowano w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 5.

Maksymalną wartość poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy obliczono zgodnie z wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

$$0,25 \times (16\,740\,381,42 \text{ m}^2 - 9\,400\,209,05 \text{ m}^2) = \mathbf{1\,835\,043,09 \text{ m}^2}$$

Obszar uzupełnienia zabudowy został rozszerzony o około **1 830 000,00 m²**, w celu:

- umożliwienia lokalizacji nowej zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową, kierując się nadrzędną zasadą, że nowa zabudowa powinna być lokalizowana bezpośrednio przy drogach publicznych oraz bezpośrednio przy istniejącej zabudowie, jako uzupełnienie luk w tej zabudowie,
- dostosowania granic OUZ do granic własności oraz granic użytków gruntowych.

Ponadto OUZ wyznaczono w związku z aspektem formalno-prawnym w zakresie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Cytując uzasadnienie do rozporządzenia: „Do ostatecznej delimitacji granicy obszarów uzupełnienia zabudowy powinny być również brane dodatkowe okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub samego kierunku polityki przestrzennej, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować właśnie gmina. Potwierdza to zasadność pozostawienia jasno określonego pola do większej swobody dla gmin w dopasowaniu końcowego kształtu granicy tych obszarów do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych”.

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Pomiędzy ul. Pod Skarpą (wraz z planowanym jej przedłużeniem do ul. Cieszyńskiej) od strony zachodniej, torami kolejowymi od strony północnej i wschodniej oraz ul. Partyzantów i Parkową od strony południowej określono obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ). W/w obszar obejmuje zwartą oraz intensywną zabudowę mieszkaniową i usługową w centrum miasta. W granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej możliwe jest na etapie opracowania planu miejscowego ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren.

1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę wykonano wykorzystując dane Głównego Urzędu Statystycznego dla miasta Ustroń oraz wzory zawarte w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W tabeli nr 2 podano dane Głównego Urzędu Statystycznego dla miasta Ustroń.

Tabela nr 2. Dane odczytane z GUS dla miasta Ustroń

LM	Liczba mieszkańców - 2023 r. [l. osób]	15 853
M	Prognozowana liczba mieszkańców w 2043 r. [l. osób]	14 853
M ₂₀	Prognozowana liczba mieszkańców w 2043 r. powiększona o 5% [l. osób]	15 596
PUM ₀	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2023 r. [m ²]	700 250
P ₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca – 2023 r. [m ²]	44,2
P ₋₁₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2013 r. [m ²]	40,3
P ₋₂₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2003 r. [m ²]	31,5

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie mieszkańców:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenie prognozowanej liczby mieszkańców (za 20 lat) udostępnioną przez statystykę powiększoną o 5%:

$$M_{20} = 14\ 853 \text{ mieszkańców} \times 1,05 = \mathbf{15\ 596 \text{ mieszkańców}}$$

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

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

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

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

(...)7. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

(...)8. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 3 \times 44,2 \text{ m}^2 - 2 \times 40,3 \text{ m}^2 = \mathbf{52,0 \text{ m}^2}$$

$$P_{20} = 2 \times 44,2 \text{ m}^2 - 31,5 \text{ m}^2 = \mathbf{56,9 \text{ m}^2}$$

Do dalszych obliczeń wykorzystano wartość wynoszącą **56,9 m²**.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie mieszkańców:

$$\text{ZAP} = 15\,596 - (700\,250 \text{ m}^2 / 56,9 \text{ m}^2) = \mathbf{3\,289 \text{ mieszkańców}}$$

Wyliczone zgodnie z wzorem określonym w § 3 ust.2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zapotrzebowanie na nową zabudowę zwiększono do **8 000 mieszkańców**.

Uzasadnienie zwiększenia wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę

Zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wartości wyliczonej zgodnie z obowiązującym wzorem dopuszcza § 3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z tym przepisem „dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego (...)”.

Zgodnie z pismem Ministerstwa Rozwoju i Technologii (znak pisma: DPR-I.721.3.2026 z dnia 9 kwietnia 2026 r.), dotyczącym działań wspierających tworzenie planów ogólnych gmin: „Podstawową zasadą polityki przestrzennej jest jej kształtowanie w oparciu o ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój. To właśnie w strategii gmina określa swoje ustalenia i rekomendacje dotyczące kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, opierając się na wnioskach wynikających z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej i klimatyczno-środowiskowej. Tym samym rozporządzenie POG zawiera komplet przepisów niezbędnych do zapewnienia gminie pełnego władztwa planistycznego w zakresie rozstrzygnięcia o sposobie zagospodarowania terenów. Jeżeli Państwa gmina znajduje się w szczególnej sytuacji, w której lokalne uwarunkowania uzasadniają wyższe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, niż wskazuje to wzór określony w rozporządzeniu POG, możliwe jest przyjęcie strategii przewidującej zwiększone zapotrzebowanie wraz z odpowiednim uzasadnieniem wynikającym ze szczególnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych lub lokalnych potrzeb”.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy określa się z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy wyrażonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Jednocześnie, zgodnie z art. 64 ust. 3 tej ustawy, do czasu utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przez strategię rozwoju gminy należy rozumieć również obowiązujące studium.

Miasto Ustroń posiada Strategię Rozwoju Miasta na lata 2022–2030, jednak nie rozpoczęto dotychczas opracowywania nowej strategii rozwoju w rozumieniu aktualnych przepisów prawa. W związku z powyższym, przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględniono ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, przyjętego uchwałą Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

Przy formułowaniu ustaleń obowiązującego studium istotne znaczenie miał fakt, że w latach 2005–2012 obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta, przyjęty uchwałą Nr XXXI/269/2005 Rady Miasta Ustroń z dnia 7 kwietnia 2005 r. Plan ten został prawomocnie unieważniony wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 października 2012 r., sygn. akt II OSK 1752/12.

Siedmioletni okres obowiązywania przedmiotowego planu w istotny sposób wpłynął zarówno na obrót nieruchomościami na terenie miasta, jak i na poziom cen gruntów.

W konsekwencji generalne założenia dotyczące przeznaczenia terenów, określone w studium, opierały się w znacznym stopniu na ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2005 r.

W studium wyznaczono łącznie około **810,0 ha** terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe, w tym około **31,0 ha** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz około **779,0 ha** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zgodnie z analizami zawartymi w części tekstowej pn. „Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Ustroń z określeniem perspektyw rozwojowych”, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wskazano konieczność zapewnienia około 235,0 ha nowych, niezabudowanych terenów związanych z funkcją mieszkaniową.

Analiza stanu zagospodarowania terenu na marzec 2026 r. wskazuje, że zabudowanych jest około 440,0 ha terenów mieszkaniowych. Oznacza to, że spośród terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową nadal niezainwestowanych pozostaje około **370,0 ha**. Ustalenia te wskazują na znaczącą skalę przewidywanego rozwoju funkcji mieszkaniowej na obszarze miasta.

Ponadto analiza danych za lata 2023–2026 wskazuje na utrzymującą się wysoką dynamikę procesów inwestycyjnych, wyrażoną znaczną liczbą wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych:

- w 2023 r. wydano 46 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych,
- w 2024 r. wydano 48 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych,
- w 2025 r. wydano 52 pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych,
- do maja 2026 r. wydano 31 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych.

Należy przy tym podkreślić, że część wydawanych decyzji obejmuje możliwość realizacji kilku lub kilkunastu budynków w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego. Dodatkowo znaczna liczba działek objęta jest decyzjami o warunkach zabudowy, dla których w wielu przypadkach rozpoczęto procedury uzyskania pozwoleń na budowę.

Dane te potwierdzają istnienie rzeczywistego zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne, które nie znajduje pełnego odzwierciedlenia w modelach opartych wyłącznie na prognozach demograficznych. Uwzględnienie rzeczywistych decyzji inwestycyjnych stanowi istotny element oceny faktycznych procesów urbanizacyjnych zachodzących na obszarze miasta.

Istotnym czynnikiem wpływającym na zwiększone zapotrzebowanie na zabudowę jest również specyfika miasta Ustroń jako ośrodka o funkcji uzdrowiskowej i turystycznej, generującej dodatkowy popyt inwestycyjny, w tym w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Jednocześnie należy podkreślić, że wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę ma w przeważającej mierze charakter uzupełniający względem istniejącej struktury przestrzennej miasta. Nowe obszary lokalizowane są przede wszystkim w obrębie istniejących jednostek osadniczych, przy drogach publicznych, jako uzupełnienie luk w zabudowie, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zagospodarowanych lub będących w trakcie przekształceń na funkcje mieszkaniowe. Podejście to realizuje zasadę ograniczania rozpraszania zabudowy oraz pierwszeństwa wykorzystania terenów już zurbanizowanych, sprzyjając efektywnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz kształtowaniu zwartej i funkcjonalnej struktury przestrzennej miasta.

Przyjęcie zwiększonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ma również na celu zapewnienie ciągłości procesów inwestycyjnych oraz odpowiedniej elastyczności planistycznej, ograniczając ryzyko niedoboru terenów budowlanych i konieczności częstych zmian dokumentów planistycznych.

W konsekwencji przyjęte wielkości zapotrzebowania nie prowadzą do nieuzasadnionego zwiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, lecz stanowią wynik kompleksowej i zbilansowanej oceny uwarunkowań demograficznych, przestrzennych i gospodarczych, uwzględniającej zarówno potrzebę racjonalnego gospodarowania przestrzenią, jak i rzeczywiste procesy rozwojowe zachodzące na obszarze miasta.

W związku z powyższym przyjęto taką wartość zapotrzebowania na nową zabudowę, aby przy obliczonej chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych oznaczonych symbolami SW, SJ i SZ możliwe było wyznaczenie zbliżonej powierzchni nowych terenów mieszkaniowych do tej określonej w obowiązującym studium, tj. około **370,0 ha** terenów dotychczas niezabudowanych.

2. Bilans chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Na rysunku nr 6 - „Analiza chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ” przedstawiono wyznaczone strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych (strefy SW, SJ i SZ), wraz z oznaczeniem obszarów niezabudowanych w ramach tych stref.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych przeprowadzono po analizie wybranych zabudowanych terenów na obszarze miasta oraz przy założeniu chłonności terenów dla zabudowy zagrodowej.

Analizę chłonności terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przeprowadzono dla osiedla Marii Konopnickiej. Wartości wskaźników urbanistycznych odczytane z obowiązującego planu miejscowego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – osiedle Marii Konopnickiej (uchwała Nr XII/127/2011 z dnia 27.10.2011 r.):

- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800,0 m² (do obliczeń przyjętą wartość powiększoną o 100 %) tj. 1 600 m²,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 55 %,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,2,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m (4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe).

Analizę chłonności terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeprowadzono dla kwartału zabudowy położonego na Zawodziu przy ulicy Źródlanej.

W tabeli nr 3 podano dane Głównego Urzędu Statystycznego dla miasta Ustroń, natomiast w tabeli nr 4 podano wartości wskaźników zastosowanych przy obliczeniach, które zostały ustalone poprzez analizę istniejącej zabudowy dla miasta Ustroń.

Tabela nr 3. Dane odczytane z GUS dla miasta Ustroń.

Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2023 r. [m ²]	700 250
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania – 2023 r. [m ²]	88,9
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę – 2023 r. [m ²]	44,2
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 2023 r. [l. osób]	2,01

Tabela nr 4. Dane założone (poprzez analizę istniejącej zabudowy) dla miasta Ustroń.

Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej	[m ²]	3 520,0
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	[m ²]	1 600,0
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	[m ²]	1 200,0
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa zagrodowa	[m ²]	10 000,0
Średnia liczba mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej na działkę budowlaną	[l. mieszkań]	1,0

Obliczenie chłonności stref SW, SJ i SZ.

1) Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 1,0 ha strefy SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Założono, że na 20 % w/w terenów niezabudowanych zostaną zrealizowane funkcje usługowe oraz funkcje związane z obsługą komunikacyjną tych terenów, w związku z czym powierzchnia terenów pod realizację funkcji mieszkaniowej wyniesie **0,8 ha (1,0 ha – 0,2 ha)**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 0,8 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ma średnio 1 600,0 m²:

$$(0,8 \text{ ha} \times 10\,000) / 1\,600,0 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej)} = \\ = \mathbf{2,0 \text{ działki}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będą budynki mieszkalne wielorodzinne o powierzchni 3 520,0 m² – wartość obliczona w następujący sposób:

- 1 600,0 m² x 0,55 (maksymalny udział powierzchni zabudowy) = 880,0 m²
- 1 600,0 m² x 2,2 (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy) = **3 520,0 m²**
- 1 600,0 m² x 4,0 (maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje) = 6 400,0 m²

$$2,0 \text{ działki} \times 3\,520 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia użytkowa budynków wielorodzinnych na działce budowlanej)} = \\ = \mathbf{7\,040,0 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 0,8 ha, w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 44,2 m²:

$$7\,040,0 \text{ m}^2 / 44,2 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę)} = \\ = \mathbf{160 \text{ mieszkańców}}$$

2) Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 1,0 ha strefy SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Założono, że na 20 % w/w terenów niezabudowanych zostaną zrealizowane funkcje usługowe oraz funkcje związane z obsługą komunikacyjną tych terenów, w związku z czym powierzchnia terenów pod realizację funkcji mieszkaniowej wyniesie **0,8 ha (1,0 ha – 0,2 ha)**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 0,8 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ma 1 200,0 m²:

$$(0,8 \text{ ha} \times 10\,000) / 1\,200,0 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej)} = \\ = \mathbf{6,7 \text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 budynek jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 88,9 m²):

$$6,7 \text{ działek} \times 88,9 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w zabudowie jednorodzinnej)} = \\ = \mathbf{595,6 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 0,8 ha, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 44,2 m²:

$$595,6 \text{ m}^2 / 44,2 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę)} = \\ = \mathbf{13 \text{ mieszkańców}}$$

3) Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 1,0 ha strefy SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Liczba działek, którą można wydzielić na 1,0 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie zagrodowej ma 10 000,0 m²:

$$(1,0 \text{ ha} \times 10\,000) / 10\,000,0 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie zagrodowej)} = \mathbf{1,0 \text{ działka}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 budynek mieszkalny w ramach siedliska o przeciętnej powierzchni 88,9 m²):

$$1,0 \text{ działki} \times 88,9 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania)} = \mathbf{88,9 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 1,0 ha, w ramach zabudowy zagrodowej, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 44,2 m²:

$$88,9 \text{ m}^2 / 44,2 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę)} = \\ = \mathbf{2 \text{ mieszkańcy}}$$

4) Podsumowanie

- Zapotrzebowanie na nową zabudowę = **8 000 mieszkańców**,
- 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę – 8 000 x 1,3 = **10 400 mieszkańców**.

Na 3,0 ha terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ przy założeniu, że na 20% terenów niezabudowanych w ramach stref o symbolach SW i SJ będą zlokalizowane funkcje usługowe oraz funkcje związane z obsługą komunikacyjną tych terenów, może zamieszkać 175 osób. Oznacza to, że chłonność w/w terenów niezabudowanych wynosi:

- **strefa SW – 2,00 % wyliczonego zapotrzebowania:**

$$(160 \text{ mieszkańców} \times 100 \%) / 8\,000 \text{ mieszkańców} = 2,00 \%$$

- **strefa SJ – 0,16 % wyliczonego zapotrzebowania:**

$$(13 \text{ mieszkańców} \times 100 \%) / 8\,000 \text{ mieszkańców} = 0,16 \%$$

- **strefa SZ – 0,025 % wyliczonego zapotrzebowania:**

$$(2 \text{ mieszkańcy} \times 100 \%) / 8\,000 \text{ mieszkańców} = 0,025 \%$$

W związku z czym, aby mogło zamieszkać 10 400 mieszkańców (chłonność wynosząca 130 % wyliczonego zapotrzebowania) potrzeba:

- **52,0 ha stref SW:**

$$(0,8 \text{ ha} \times 10\,400 \text{ mieszkańców}) / 160 \text{ mieszkańcy} = 52,0 \text{ ha}$$

- **lub 600,0 ha stref SJ:**

$$(0,8 \text{ ha} \times 10\,400 \text{ mieszkańców}) / 13 \text{ mieszkańcy} = 640,0 \text{ ha}$$

- **lub 5 200,0 ha stref SZ:**

$$(1,0 \text{ ha} \times 10\,400 \text{ mieszkańcy}) / 2 \text{ mieszkańcy} = 5\,200,0 \text{ ha}$$

Przy czym sumaryczna potrzebna ilość hektarów terenów niezabudowanych w ramach stref o symbolach SW, SJ i SZ, aby mogło zamieszkać 10 400 mieszkańców (chłonność wynosząca 130 % wyliczonego zapotrzebowania) będzie zależna od ich stosunku względem siebie.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ

1) Obliczenie chłonności w strefach planistycznych o symbolach SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia stref planistycznych SW, które jeszcze nie są zabudowane – **14,3 ha**.

Założono, że na 20 % w/w terenów niezabudowanych zostaną zrealizowane funkcje usługowe oraz funkcje związane z obsługą komunikacyjną tych terenów, w związku z czym powierzchnia terenów pod realizację funkcji mieszkaniowej wyniesie **11,4 ha (14,3 ha – 2,9 ha)**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 11,4 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ma średnio 1 600,0 m²:

$$(11,4 \text{ ha} \times 10\,000) / 1\,600,0 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej)} = \\ = \mathbf{71,2 \text{ działki}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będą budynki mieszkalne wielorodzinne o powierzchni 3 520,0 m²:

$$71,2 \text{ działki} \times 3\,520 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia użytkowa budynków wielorodzinnych na działce budowlanej)} = \\ = \mathbf{250\,624,0 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 11,4 ha, w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 44,2 m²:

$$250\,624,0 \text{ m}^2 / 44,2 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę)} = \\ = \mathbf{5\,670 \text{ mieszkańców}}$$

2) obliczenie chłonności w strefach planistycznych o symbolach SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Powierzchnia stref planistycznych SJ, które jeszcze nie są zabudowane – **349,2 ha**.

Założono, że na 20 % w/w terenów zostaną zrealizowane funkcje usługowe oraz funkcje związane z obsługą komunikacyjną tych terenów, w związku z czym powierzchnia terenów pod realizację funkcji mieszkaniowej wyniesie **279,4 ha (349,2 ha – 69,8 ha)**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 279,4 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ma 1 200,0 m²:

$$(279,4 \text{ ha} \times 10\,000) / 1\,200,0 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej)} = \\ = \mathbf{2\,328,3 \text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 budynek jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 88,9 m²):

$$2\,328,3 \text{ działek} \times 88,9 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w zabudowie jednorodzinnej)} = \\ = \mathbf{206\,985,9 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 279,4 ha, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 44,2 m²:

$$206\,985,9 \text{ m}^2 / 44,2 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę)} = \\ = \mathbf{4\,683 \text{ mieszkańców}}$$

3) obliczenie chłonności w strefach planistycznych o symbolach SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Powierzchnia stref planistycznych SZ, które jeszcze nie są zabudowane - **3,8 ha**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 3,8 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie zagrodowej ma 10 000,0 m²:

$$(3,8 \text{ ha} \times 10\,000) / 10\,000,0 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie zagrodowej)} = \mathbf{3,8 \text{ działki}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 budynek mieszkalny w ramach siedliska o przeciętnej powierzchni 88,9 m²):

$$3,8 \text{ działki} \times 88,9 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania)} = \mathbf{337,8 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 3,8 ha, w ramach zabudowy zagrodowej, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 44,2 m²:

$$337,8 \text{ m}^2 / 44,2 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę)} = \\ = \mathbf{8 \text{ mieszkańców}}$$

4) obliczenie bilansu całościowego

- zapotrzebowanie na nową zabudowę = **8 000 mieszkańców**,
- 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę – 8 000 x 1,3 = **10 400 mieszkańców**,
- Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ = **10 361 mieszkańców** (5 670 + 4 683 + 8).

Procent chłonność w stosunku do zapotrzebowania wynosi - 129,5 %

$$(100\% \times 10\,361) / 8\,000 = 129,5 \%$$

3. Katalog stref planistycznych - uzasadnienie ustalenia profilu funkcjonalnego stref oraz wartości ustalonych gminnych standardów urbanistycznych

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zrównoważonego, uporządkowanego i harmonijnego rozwoju przestrzennego miasta. Standardy te pozwalają na efektywne zarządzanie przestrzenią, ochronę środowiska, poprawę jakości życia mieszkańców oraz rozwój infrastruktury w sposób zgodny z lokalnymi i regionalnymi potrzebami. Standardy urbanistyczne pozwalają na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, zapobiegając chaotycznej zabudowie. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy chroni tereny przed nadmiernym lub niewłaściwym wykorzystaniem. Ograniczenie zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub rolniczo jest kluczowe dla ochrony ekosystemów i zasobów naturalnych. Dzięki standardom można precyzyjnie określić, które obszary powinny pozostać niezabudowane.

W niniejszym projekcie planu ogólnego ustalono gminne standardy urbanistyczne, które obejmują 12 stref planistycznych.

We wszystkich wyznaczonych strefach, dla których zgodnie z Art. 13e ust. 2 upzp konieczne jest ustalenie wskaźników urbanistycznych, ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, takie jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wartości poszczególnych wskaźników urbanistycznych ustalono uwzględniając ich wielkości w aktualnie obowiązujących planach miejscowych oraz nawiązując do tych wielkości na obszarach, gdzie plany miejscowe nie obowiązują.

Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne kierowano się następującymi zasadami:

- 1) uwzględniono przeznaczenia podstawowe, uzupełniające oraz wskaźniki urbanistyczne ustalone w obowiązujących planach miejscowych. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono z uwzględnieniem § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775).
- 2) obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczono zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729) oraz zmodyfikowano w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 5.
Obszarami uzupełnienia zabudowy objęto strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej tj. strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ.
Modyfikacja OUZ została przeprowadzona w taki sposób, aby obszar uzupełnienia zabudowy obejmował luki w istniejącej zabudowie zlokalizowane bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy w formie zabudowy ulicowej w ramach pierwszej linii, jednocześnie zapobiegając rozpraszaniu się zabudowy na grunty oddalone od istniejącej zabudowy oraz istniejących dróg.
- 3) uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta opisane w punkcie IV niniejszego uzasadnienia, a w szczególności wyłączono z możliwości lokalizacji nowej zabudowy, poprzez ustalenie strefy planistycznej SO – strefa otwarta, tereny znajdujące się w granicach istniejących form ochrony przyrody:
 - obszar Natura 2000 „Beskid Śląski”,
 - rezerwat przyrody „Czantoria”,
 - park krajobrazowy „Beskidu Śląskiego”,

- użytki ekologiczne „Pióropuszniki Nad Wisłą”, „Dolina Dopływu Potoku Jaszowiec” i „Dolina Dopływu Potoku Jaszowiec – Wyrobisko Piaskowców”,

oraz wyłączono z możliwości lokalizacji nowej zabudowy obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

- 4) Uwzględniono złożone wnioski i uwagi dotyczące zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową dla działek, które zlokalizowane są w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (wyznaczonego zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729) oraz zmodyfikowane w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 5.
- 5) Uwzględniono złożone wnioski i uwagi dotyczące zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową dla działek, które zlokalizowane są poza obszarem uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem obliczonego bilansu chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy opisanych w punkcie IV niniejszego uzasadnienia.
- 6) Uwzględniono złożone wnioski dotyczące zabudowy innej niż związana z zabudową mieszkaniową, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy opisanych w punkcie IV niniejszego uzasadnienia.
- 7) Nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej wskazanych w ustawie, które powinny obejmować zasady zapewnienia dostępu do obiektów, takich jak szkoła podstawowa czy obszary zieleni publicznej, w związku z czym nie miały one wpływu na wyznaczenie stref planistycznych.

1) strefa SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

W strefach planistycznych SW, SJ i SZ oraz obszarze uzupełnienia zabudowy realizowane będą potrzeby mieszkaniowe miasta.

Strefy SW, SJ i SZ są strefami wielofunkcyjnymi, na których dopuszcza się również zabudowę usługową oraz inne przeznaczenia uzupełniające funkcję mieszkaniową i nie kolidujące z tą funkcją. Dlatego - w celu zapewnienia elastyczności realizacji planu ogólnego w planach miejscowych - nie wydzielono w ramach tych stref terenów dla przeznaczeń ustalonych jako dodatkowe, pozostawiając to do decyzji w planach miejscowych, jako ustalenia lokalizacji przeznaczeń wskazanych w profilu dodatkowym danej strefy planistycznej.

W ramach strefy SJ nie przewiduje się możliwości lokalizacji terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w związku z tym, że ta funkcja nie ma jeszcze odzwierciedlenia w układach urbanistycznych i obiektach, które mogą mieć wpływ na potrzebę realizacji zabudowy związanej z rekreacją o znaczeniu ponadlokalnym.

W wskazaniu w projekcie planu ogólnego stref o funkcji mieszkaniowej podstawowe znaczenie ma ich umocowanie w obowiązujących planach miejscowych jako tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz ich lokalizacja w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Tereny wskazane w projekcie planu ogólnego do zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową ustalone zostały również m.in. jako uwzględnienie wniosków i uwag do projektu planu ogólnego kierowanych do Burmistrza Miasta w celu uzyskania prawa do zabudowy nieruchomości.

Istotnym uwarunkowaniem wyznaczania stref planistycznych obejmujących funkcję mieszkaniową jest aktualna dynamika rozwoju zabudowy mieszkaniowej na terenie miasta. W latach 2023–2026 wydano 117 prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych. Dodatkowo dla licznych nieruchomości obowiązują decyzje o warunkach zabudowy dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej. Skala wydanych rozstrzygnięć administracyjnych wskazuje na utrzymującą się presję inwestycyjną oraz wysokie

prawdopodobieństwo wykorzystania znacznej części istniejących rezerw inwestycyjnych w najbliższym okresie. Powyższe okoliczności uzasadniają wyznaczenie stref planistycznych zapewniających możliwość dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowej, adekwatnie do prognozowanych potrzeb rozwojowych miasta.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za wyznaczeniem odpowiedniej liczby stref planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową jest polityka przestrzenna miasta określona w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym wyznaczono znaczne obszary przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, co stanowi wyraz długofalowego kierunku rozwoju przestrzennego miasta.

W związku z powyższym przyjęte w planie ogólnym rozwiązania odpowiadają na aktualne potrzeby rozwojowe oraz obserwowaną aktywność inwestycyjną. Z tego względu przyjęta skala terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową znajduje uzasadnienie zarówno w historycznych dokumentach planistycznych, jak i w aktualnych uwarunkowaniach społeczno-gospodarczych oraz przestrzennych.

2) strefa SU - strefa usługowa

W ramach strefy SU przewiduje się utrzymanie oraz dalszy rozwój funkcji usługowej na terenach, dla których jej realizacja została już przesądzona w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także na obszarach, gdzie funkcja ta jest obecnie reprezentowana przez istniejące obiekty usługowe. Jednocześnie wyznaczono nowe strefy SU, których celem jest zapewnienie możliwości lokalizacji nowych inwestycji usługowych, odpowiadających aktualnym i prognozowanym potrzebom mieszkańców, przedsiębiorców oraz osób odwiedzających miasto.

W związku z powyższym strefy SU wyznaczono przede wszystkim:

- na terenach, na których zlokalizowane są istniejące obiekty usługowe, w szczególności budynki administracji publicznej, placówki oświatowe, obiekty kultury religijnej, hotele oraz inne obiekty pełniące funkcje usługowe o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 941 w północnej części miasta, w celu udostępnienia atrakcyjnych i dobrze skomunikowanych terenów dla potencjalnych inwestorów zainteresowanych lokalizacją działalności gospodarczej na obszarze miasta,
- na terenach związanych z funkcją uzdrowiskową i sanatoryjną, obejmujących przede wszystkim obszary Zawodzia Górnego i Jaszowca, a także na terenach związanych z funkcją turystyczną i wypoczynkową, w szczególności w rejonach dolnych i górnych stacji narciarskich Poniwiec, Czantoria i Palenica wraz z obiektami towarzyszącymi, na obszarze góry Równica oraz wzdłuż ul. Sanatoryjnej.

Przyjęty sposób wyznaczenia stref SU ma na celu koncentrację funkcji usługowych w miejscach predysponowanych do ich rozwoju ze względu na istniejące zagospodarowanie, dostępność komunikacyjną oraz pełnione funkcje miejskie, turystyczne i uzdrowiskowe. Rozwiązanie to sprzyja efektywnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wzmacnia rolę miasta jako ośrodka usługowego, turystycznego i uzdrowiskowego.

Należy jednocześnie podkreślić, że realizacja funkcji usługowych możliwa będzie również w ramach innych stref planistycznych. Znaczny zakres usług dopuszczono bowiem zarówno w profilach podstawowych i dodatkowych stref SW i SJ, jak również w profilach dodatkowych stref SZ, SP i SN. Takie rozwiązanie zapewnia odpowiednią elastyczność w kształtowaniu przeznaczenia terenów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz umożliwia dostosowanie szczegółowych rozwiązań planistycznych do lokalnych uwarunkowań i potrzeb rozwojowych miasta.

3) Strefa SP – strefa gospodarcza

Strefy SP wydzielono w rejonie Nierodzimia, w centrum miasta oraz w rejonie Jelenicy. Obejmują one tereny przeznaczone do rozwoju działalności gospodarczej, produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz usługowej,

których lokalizacja wynika zarówno z istniejącego sposobu zagospodarowania, jak i z predyspozycji przestrzennych poszczególnych obszarów.

W ramach stref SP wyznaczono tereny:

- w północnej części miasta przy ul. Katowickiej,
- w Nierodzimiu, w rejonie ulic Józefa Kreta i Szerokiej,
- w centrum miasta, obejmujące obszary wymagające przekształceń funkcjonalnych i rewitalizacji, stanowiące restrukturyzację terenów przemysłowych położonych przy ulicach Kuźniczej i Sportowej,
- w Jelenicy przy ul. Jelenica.

Wyznaczenie stref SP stanowi kontynuację dotychczasowych kierunków zagospodarowania terenów związanych z działalnością gospodarczą oraz nawiązuje do istniejących obiektów i obszarów pełniących funkcje produkcyjne, usługowe i magazynowe. Przyjęte rozwiązanie ma na celu koncentrację aktywności gospodarczej w lokalizacjach posiadających odpowiednie uwarunkowania przestrzenne, komunikacyjne i infrastrukturalne, co sprzyja ograniczaniu potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych z terenami mieszkaniowymi oraz obszarami o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Szczególne znaczenie mają tereny położone przy ul. Kuźniczej i Sportowej, dla których przewidziano możliwość przekształceń i ponownego zagospodarowania obszarów przemysłowych. Działania te wpisują się w zasadę racjonalnego wykorzystania terenów już zurbanizowanych oraz ograniczania presji inwestycyjnej na obszary niezagospodarowane. Jednocześnie wyznaczone strefy SP tworzą rezerwę terenową umożliwiającą dalszy rozwój przedsiębiorczości, tworzenie nowych miejsc pracy oraz wzmocnienie lokalnej bazy gospodarczej miasta.

Przyjęty zasięg stref SP uwzględnia zarówno istniejące potrzeby podmiotów gospodarczych, jak i potencjalne kierunki rozwoju gospodarczego miasta w perspektywie długoterminowej, zapewniając odpowiednie warunki dla lokalizacji inwestycji o charakterze produkcyjnym, usługowym i magazynowym.

4) Strefa SR – strefa produkcji rolniczej

Strefy SR wyznaczono w Nierodzimiu przy ul. Bładnickiej, w rejonie funkcjonującej Szkółki Krzewów i Drzew Ozdobnych, oraz w Lipowcu, na terenach związanych z działalnością istniejących gospodarstw rolnych. Ich wyznaczenie ma na celu stworzenie warunków do dalszego rozwoju i modernizacji działalności rolniczej, w tym umożliwienie lokalizacji budynków, budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, magazynowaniu, przetwórstwu oraz obsłudze gospodarstw rolnych. Przyjęte rozwiązanie uwzględnia istniejący sposób użytkowania terenów oraz rzeczywiste potrzeby podmiotów prowadzących działalność rolniczą.

5) Strefa SI – strefa infrastrukturalna

Strefy SI wyznaczono na terenach, gdzie zlokalizowane są istotne dla miasta obiekty infrastruktury technicznej m.in. oczyszczalnia ścieków w centrum miasta po lewej stronie rzeki Wisła w rejonie ul. Sportowej, GPZ w rejonie ul. Sportowej oraz zbiorniki wody w pobliżu Sanatorium Uzdrowskiego Narcyz, hotelu Belweder i przy ul. Andrzeja Brody.

6) Strefa SN – strefa zieleni i rekreacji

Strefy SN obejmują tereny miasta związane ze sportem, turystyką i rekreacją. Są to w szczególności tereny wypoczynkowe położone wzdłuż rzeki Wisły w północnej i centralnej części miasta, tereny tras i wyciągów narciarskich, tras saneczkowych i rowerowych oraz innych obiektów i urządzeń związanych ze sportem, rekreacją i aktywnymi formami spędzania czasu wolnego. W ramach tych stref, w zależności od lokalizacji oraz pełnionej funkcji, dopuszczono dodatkowe profile funkcjonalne obejmujące tereny usługowe, których charakter pozostaje komplementarny wobec podstawowego przeznaczenia strefy.

Strefy SN określono również na terenach istniejących rodzinnych ogrodów działkowych, dla których funkcja rekreacyjna i wypoczynkowa stanowi dominujący sposób użytkowania. Ich wyznaczenie pozwala na zachowanie

dotychczasowego zagospodarowania oraz zapewnienie warunków do dalszego funkcjonowania tych obszarów zgodnie z ich społecznym i rekreacyjnym znaczeniem.

Ponadto w planie ogólnym wyznaczono nowe strefy SN, których celem jest stworzenie warunków dla dalszego rozwoju nieuciążliwych funkcji usługowych związanych przede wszystkim ze sportem, rekreacją, turystyką i wypoczynkiem. Rozwiązanie to wynika z potrzeby wzmacniania potencjału miasta w zakresie usług czasu wolnego oraz tworzenia atrakcyjnych przestrzeni służących mieszkańcom i odwiedzającym. W strefach tych możliwa będzie lokalizacja obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego, działalności sportowej i rekreacyjnej, a także usług gastronomicznych, hotelarskich, edukacyjnych oraz innych usług niepowodujących istotnych uciążliwości dla otoczenia.

Wyznaczenie dodatkowych stref SN stanowi odpowiedź na rosnące znaczenie funkcji rekreacyjnych i turystycznych w rozwoju miasta oraz umożliwia wykorzystanie lokalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Jednocześnie przyjęte rozwiązania pozwalają na rozwój działalności usługowej w sposób niepowodujący konfliktów przestrzennych z terenami mieszkaniowymi i przyrodniczymi, przy zachowaniu wysokiej jakości środowiska oraz ładu przestrzennego.

7) Strefa SC – strefa cmentarzy

Strefy SC obejmują istniejące cmentarze wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, w tym obiektami i urządzeniami związanymi z usługami kultu religijnego, zlokalizowanymi na ich terenie lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Wyznaczenie tych stref umożliwia nie tylko zachowanie i właściwe funkcjonowanie istniejących cmentarzy, ale również stworzenie warunków dla ich ewentualnej rozbudowy poprzez powiększenie ich powierzchni w miejscach, gdzie występują ku temu odpowiednie uwarunkowania przestrzenne i funkcjonalne.

8) Strefa SG – strefa górnictwa

Strefę SG wyznaczono w ramach obszaru górniczego „Ustroń I” tj. w granicach Uzdrowskiego Zakładu Górniczego Kopalnia Wody Leczniczej „Ustroń” dla czynnych odwiertów eksploatacyjnych.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SG dopuszczone jest wyznaczenie terenu górnictwa i wydobywania, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W ramach profilu dodatkowego dopuszczono możliwość wyznaczenia terenu zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód.

9) Strefa SO – strefa otwarta

Strefy SO obejmują tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasów, zieleni naturalnej i wód, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5 000 m². Strefy te zlokalizowane są przede wszystkim we wschodniej oraz południowej części miasta. Łączna powierzchnia stref SO wynosi około 4 082 ha, co stanowi około 69% powierzchni miasta.

Wyznaczenie tak rozległych stref SO wynika z konieczności ochrony obszarów o szczególnie wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i rolniczych. Tereny te pełnią istotne funkcje środowiskowe, w tym przyczyniają się do zachowania bioróżnorodności, ciągłości systemu przyrodniczego oraz właściwego funkcjonowania procesów ekologicznych. Jednocześnie obejmują one znaczące obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stanowiące ważny element lokalnego krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

Z uwagi na swoje wartości przyrodnicze i rolnicze obszary te powinny podlegać ochronie przed zabudową oraz dalszą urbanizacją. Ograniczenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy pozwala na zachowanie otwartego charakteru tych terenów, przeciwdziałania fragmentacji przestrzeni przyrodniczej i rolniczej oraz sprzyja realizacji zasad zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązanie zapewnia równowagę pomiędzy potrzebami rozwojowymi miasta a koniecznością ochrony jego najcenniejszych zasobów środowiskowych i gruntów rolnych.

10) Strefa SK – strefa komunikacyjna

Strefy SK obejmują tereny istniejącej linii kolejowej oraz drogi wojewódzkiej, a także tereny istniejących i wydzielonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dróg klasy zbiorczej. W granicach stref SK uwzględniono również tereny parkingów, które zostały wyznaczone w ramach przeznaczeń terenów określonych w obowiązujących planach miejscowych.

Wyznaczenie stref SK ma na celu zapewnienie spójnego systemu obsługi komunikacyjnej miasta, obejmującego zarówno infrastrukturę transportu kolejowego i drogowego, jak i powiązane z nią elementy infrastruktury towarzyszącej. Przyjęte rozwiązanie pozwala na zachowanie oraz prawidłowe funkcjonowanie istniejących korytarzy transportowych, a także na utrzymanie ich roli w obsłudze ruchu oraz w zapewnieniu dostępności komunikacyjnej poszczególnych części miasta.

Na obszarze Ustronia - z uwagi na uzdrowiskowe funkcje miasta nie wyznaczono stref SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego.

IV. WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta to zespół czynników, które mają wpływ na sposób zagospodarowania przestrzeni oraz kierunki rozwoju urbanistycznego.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono wymienione poniżej uwarunkowania poprzez:

- ograniczenie rozpraszania się zabudowy. W projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy oraz strefy planistyczne związane z funkcją mieszkaniową wyznaczono głównie bezpośrednio przy drogach publicznych, jako uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie,
- ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy na terenach leśnych,
- ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy na terenach znajdujących się w granicach istniejących form ochrony przyrody,
- uniemożliwienie lokalizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- uwzględnienie większości uwag zgłoszonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej miasta określonej w strategii rozwoju miasta lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”

Natomiast zgodnie z art. 64 ust. 3 w/w ustawy „do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Miasto Ustroń posiada Strategię Rozwoju Miasta na lata 2022 – 2030. Nie rozpoczęto opracowywania nowej strategii, w związku z czym podczas sporządzania niniejszego planu ogólnego kierowano się niżej wymienionymi priorytetowymi celami rozwojowymi miasta zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń - uchwała Nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r., zmienione uchwałą nr X/132/2019 Rady Miasta Ustroń z dnia 26 września 2019 r.

Zgodnie z ustaleniami studium wizję i cele rozwoju miasta określono w następujący sposób:

„Ustroń jako górską miejscowość uzdrowiskowo-lecznicza z całorocznym programem usług sportowo-rekreacyjnych i turystycznych, atrakcyjnie zagospodarowanym centrum miasta opartym na szerokiej dolinie rzeki Wisła, oraz miasto ze znacznym udziałem obszarów leśnych i rolnych”.

Celem głównym rozwoju miasta zamierzającym do powyższej wizji jest:

„Utrzymanie i wzrost znaczenia Ustronia jako najważniejszej uzdrowiskowo-turystycznej miejscowości w Beskidach.”

Natomiast cele strategiczne na drodze do osiągnięcia celu głównego to:

- zwiększenie powiązań obszaru leczniczo-uzdrowiskowego z centrum miasta i doliną Wisły,
- rozwój funkcji usługowych w centrum miasta,
- kształtowanie drogi średnicowej na kierunku północ-południe oraz odciążenie centrum miasta od ruchu tranzytowego,

- zachowanie funkcji rolniczej ze wzrostem znaczenia agroturystyki oraz zachowaniem wartości przyrodniczych miasta,
- 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,
- zwiększenie powiązań istniejących i planowanych zespołów mieszkaniowych,
- ograniczenie zabudowy obrzeży drogi Nr 941 w celu zachowania wizerunku miejscowości uzdrowiskowo-turystycznej.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego

W piśmie Nr RT-RPP.KW-471/24 z dnia 22.10.2024 r. Marszałek Województwa Śląskiego wniósł do planu ogólnego dla miasta Ustroń następujące wnioski wynikające z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego:

- w zakresie celów i kierunków polityki przestrzennej; promocja gospodarczego wzrostu i innowacji - co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie stref usługowych związanych z rozwojem funkcji uzdrowiska oraz z rozwojem Jaszowca,
- w zakresie zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych poprzez uwzględnienie w wyznaczaniu stref planistycznych miejskiego obszaru funkcjonalnego wraz z obszarem zabudowy śródmiejskiej oraz uwzględnienie obszarów:
 - . ochrony i kształtowania zasobów wodnych (LZWP 348 i GZWP 347) wraz z projektowanymi obszarami ochronnymi,
 - . terenów zamkniętych,
 - . górskich i przygranicznych,
 - . cennych przyrodniczo,
 - . udokumentowanych złóż kopalin,
 - . ochrony krajobrazów kulturowych,
 - . wymagających rewitalizacji.

Uwzględniono również możliwości realizacji inwestycji celu publicznego postulowanych przez samorząd województwa, takich jak:

- budowa centrów przesiadkowych w strefach SJ, SW, SU i innych z dopuszczeniem zabudowy,
- budowa dróg rowerowych.

Również w poszczególnych strefach planistycznych uwzględniono możliwość realizacji inwestycji celu publicznego ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej dotyczących rewitalizacji linii kolejowej Skoczów - Goleszów - Wisła Głębcze.

Ponadto uwzględnione jest zadanie samorządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego „Budowa, przebudowa DW 941”.

3. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze miasta (pokazane graficznie na rysunkach nr 2, 3 i 4)

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie miasta Ustroń występują następujące formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

- Rezerwat przyrody „Czantoria”,
- obszar Natura 2000 „Beskid Śląski” PLH 240005,
- Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego,

- użytek ekologiczny „Pióropusznik nad Wisłą”,
- użytek ekologiczny „Dolina Dopływu Potoku Jaszowiec”,
- użytek ekologiczny „Dolina Dopływu Potoku Jaszowiec - wyrobisko piaskowców”,
- 16 drzew stanowiących pomniki przyrody,
- stanowisko dokumentacyjne „Kamieniołom Skalica”,
- stanowisko dokumentacyjne „Kamieniołom Czantoria”.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie miasta Ustroń występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat).

Dodatkowo na terenie miasta Ustroń występują:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat),
- obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Wały przeciwpowodziowe występują przy rzece Wisła w północnej części miasta.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze miasta nie zostały wyszczególnione obszary gruntów zmeliorowanych w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie miasta Ustroń występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy:

- osuwiska aktywne ciągle - około 7,4 ha,
- osuwiska aktywne okresowo - około 83,4 ha,
- osuwiska nieaktywne - około 744,8 ha,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi – około 277,3 ha.

e) strefy ochronne ujęć wód

Na terenie miasta Ustroń zinwentaryzowano 79 ujęć wód wyszczególnionych w tabeli nr 5 i pokazanych na rysunku nr 4 - Uwarunkowania - infrastruktura techniczna.

Tabela nr 5. Ujęcia wód.

Nr ujęcia	Nr WAG	Nazwa, adres	Strefa ochrony bezpośredniej istniejąca (wymiar, data decyzji)	Strefa ochrony bezpośredniej proponowana	Strefa ochrony pośredniej istniejąca	Strefa ochrony pośredniej proponowana	rok
1	91_62	Wodociąg Jaszowiec S-2					1962
2	217_66	Ujęcie infiltracyjne Zawodzie projekt 8 studni					1966
3	223_66	Polana					1966
4	225_66	Kuźnia lokalizacja orientacyjna					1966
5	266_67	Polana otwory B4, B5, B6					1967
6	266_67a	B-1, B-2, B-3 (jak poz. 2)					1967
7	266_67b	B-1, B-2, B-3 (jak poz. 2)					1967
8	269_67	Teren wyłączony z opracowania planu ogólnego					
9	274_68	Ruch 22-lipca st. I					1968
10	275_68	Brzegi B-4, B-5, B-6 Analiza z 1.02.2024	B-5, B-6 2.09.2002				1968
11	587_72	Oczyszczalnia st. 1					1972
12	1064_76	Nierodzim Meprozet		10,0 m		800,0 m	1976
13	1374_77	Lip. Bernatka					1977
14	1393_77	Kuźnia					1977
15	2137	Sk L-1 Lipowska 124	23.10.2003	Teren studni ogrodzony			
16	2155	S-1 PRALUX	Cel technologiczny				2003
17	2231_84	SK-U RSP Jelenica					1983
18	2313	Katowicka 148	Uszczelnić obudowę				2004

Nr ujęcia	Nr WAG	Nazwa, adres	Strefa ochrony bezpośredniej istniejąca (wymiar, data decyzji)	Strefa ochrony bezpośredniej proponowana	Strefa ochrony pośredniej istniejąca	Strefa ochrony pośredniej proponowana	rok
19	2335	S-2 Lipowiec Bern		5,0 m			2004
20	2410	SW-1 Katowicka 148 jak poz 18					2005
21	2422	SK-1N, SK-2N Kreta	Uszczelnić obudowę				2005
22	2477	Źródła Ż-1 Ślizówka		Ogrodzić teren ujęcia			2005
23	2516	Sk-1 Mokate		8,0 - 10,0 m			2005
24	2517	Jelenica		Wyznaczyć teren ochrony			2005
25	2547	Źródło GR-1 Równica	12,0 x 12,0 m 26.01.2006				2005
26	2826	S-1, S-2, S-3 Daszyńskiego	Do celów przemysłowych				2007
27	2909_88	Wytwórnia Wód Czantoria Us-1, Us-2				Proponowana strefa rysunek	1988
28	2932_89	Poniwiec dolna stacja Źródło Ż-1		15,0 - 20,0 m			1989
29	3043	Orłowa 2 dz.4336/7		2,0 x 2,0 m			2008
30	3051	SW-1 Polana	5,0 m 31.08.2009				2009
31	3231/92	S-2 Wytwórnia Wód 3 Maja		8,0 m			1992
32	3256	H-1 Sportowa 9 Inżbud		5,0 m			2010
33	3398	dz. 3314/6 Źródło Zygmunt		6,0 x 12,0 m			2011
34	3409/94	H-1 WWG Ustronianka Jelenica		21,0 x 21,0 m			1994
35	3420	U-4 AMELIA		2,0 x 2,0 m			2012
36	3494	Sk-1 ul. Grażyńskiego	2,0 m 8.10.2012				2012
37	3643	H-2, H-4, H-6, H-7 Ustronianka Zakł.2		10,0 m dla każdej studni			1995

Nr ujęcia	Nr WAG	Nazwa, adres	Strefa ochrony bezpośredniej istniejąca (wymiar, data decyzji)	Strefa ochrony bezpośredniej proponowana	Strefa ochrony pośredniej istniejąca	Strefa ochrony pośredniej proponowana	rok
38	3661	S-1 136/130 TECHNIPLAST ul. Sportowa 13a		1,0 m utwardzić			2013
39	3732	G-1 Groblice ul. Sanator dz. 3119/29		2,0 m			2014
40	3843	Ustronianka 1 studnie s- 2 do S-6 i c. 7	Teren jest ogrodzony				2014
41	3896	S-1 KOSTA ul. Sportowa dz. 136/73		brak zaleceń			2015
42	3931/97	Zakłady Kuźnicze SW, SK		8,0 - 15,0 m			1997
43	3932/97	Sk-1 WWM Czantoria					1997
44	3997/97	SU-1 ul. Pana Tadeusza 6		10,0 m			1997
45	4078	S-2 PRALUx		Cel technologiczny			2015
46	4118	S-1 do S-6 dz.3319/52	3,0 x 3,0 m 8.12.2017			Proponowana strefa rysunek	2017
47	4193	Czantoria-1 dz 2162		Nie ma konieczności ustalenia			2017
48	4185	S-1, S-2 Jaszowiec	15.09.2023	3,0 x 3,0 m i 6,0 x 6,0 m			2017
49	4219	Sk-1, S-2 Mokate	5.11.2019	Teren wokół studni			2017
50	4280_02	Ustronianka-1 S-2 do S-5 (jak poz. 40)		S-2, S-3 - 8,0 m, S-3, S-4 - 10,0 m		Proponowana strefa rysunek	2001
51	4324_02	S-1, ELTRANS Poniwiec		S-1, 8,0 - 10,0 m			2001
52	4441	Karczma Góralska Nadrzeczna 1		teren strefy ogrodzić			2020
53	4481	S-1 Nierodzim dz.186/15		2,0 x 2,0 m			2020
54	4519	S-1 ul. Nadrzeczna dz. 5014/64		teren strefy ogrodzić			2020
55	4523	S-1, S-2 Jaszowiec (jak poz. 48)	S-1 3,0 x 3,0 m S-2 6,0 x 6,0 m				2017

Nr ujęcia	Nr WAG	Nazwa, adres	Strefa ochrony bezpośredniej istniejąca (wymiar, data decyzji)	Strefa ochrony bezpośredniej proponowana	Strefa ochrony pośredniej istniejąca	Strefa ochrony pośredniej proponowana	rok
56	4576	Sk-1 Lipowiec dz. 845	2,0 x 2,0 m				2021
57	4807	S-1		2,0 x 2,0 m			2024
58		U-3, U-3A wody lecznicze					
59	Wody Polskie	Teren wyłączony z opracowania planu ogólnego					
60	Wody Polskie	HANMAR	5,0x5,0 m 2.09.2020				2012
61		Ujęcie powierzchniowe Poniwiec	12.03.2019		12.03.2019 rysunek		
jak poz. 48		Ujęcie Jaszowiec			2023 rysunek		
		Ujęcie Pogórze, tylko strefa pośrednia			2017 rysunek		
	Nr HYDROG FOPORTA						
62	1011005	BUDOPOL K-1					1967
63	1011009	Prywatna K-1					1975
64	1011012	Dom Wczasowy S-1					1986
65	1011020	Prywatny SK-U					
66	1011017	Osiedle S-1					1967
67	1011006	Przedsiębiorstwo					1967
68	1011003	Wodociąg Ustroń 3					1966
69	1011009	Centrum Rekreacyjne S-1					1974
70	10110172	Szkoła Podstawowa s-1					1967
71	1011020	Obiekt Gastron ST-1					2024

Nr ujęcia	Nr WAG	Nazwa, adres	Strefa ochrony bezpośredniej istniejąca (wymiar, data decyzji)	Strefa ochrony bezpośredniej proponowana	Strefa ochrony pośredniej istniejąca	Strefa ochrony pośredniej proponowana	rok
72	10110098	Wytw. Wód S-1 - Z					1978
73	10110099	Wytw. Wód S-2 - Z					1978
74	10110152	Wytw. Wód Miner SK-1					1996
75	10110092	Strażnica S-1					1974
76	10110214	Źródło Budzin					
77	10110228	Ośrodek Narciarski SW-1					2008
78	10110369	QBL-SKU					1980
79	10110003	Motel S-1					1966
80	10110215	Restauracja SW-UJ1					-
81	10110196	Wytwórnia wody SKL-1					1970
82	10110065	Lecznictwo uzdrowskowe 2					1969
83	10110201	Studnia prywatna SW-1					2004
84	3074	Studnia SKN-1					2009
85	797	S P.R.G. Sosnowiec					1966
86	1861_80	Źródła Czantoria 1 Czantoria 2		20,0 x 25,0 m		rysunek	1980

W/w ujęcia to ujęcia wody podziemnej, powierzchniowej i źródła. Część ujęć posiada aktualne pozwolenia wodno-prawne na pobór wód oraz dla niektórych wyznaczono strefy ochronne. Dla stref ochronnych wskazanych w dokumentacjach hydrogeologicznych, które nie zostały ustalone, brak jest podstaw prawnych do wprowadzenia ograniczeń w planie. Ponadto strefy ochronne ujęć wodnych ustanowione przed dniem 1 stycznia 2002 r., a więc przed dniem wejścia w życie ustawy – Prawo wodne, wygasły z mocy prawa z dniem 31 grudnia 2012 r.

Dla ustalonych stref ochrony bezpośredniej obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne, wielkość tych stref nie przekracza przeciętnie 10,0 m², są to tereny ogrodzone, przeznaczone wyłącznie dla potrzeb ujęcia wody.

Dla stref ochrony pośredniej obowiązują nakazy i zakazy wyszczególnione w rozporządzeniach ich dotyczących tj.:

- ujęcie Pogórze - *Rozporządzenie nr 5/2017 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 11 maja 2017 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Pogórze k/Skoczowa.*

Dla w/w ujęcia fragmenty granic strefy pośredniej zlokalizowane są w północnej części miasta, natomiast studnie znajdują się poza granicami miasta w gminie Brenna i mieście Skoczów.

- ujęcie Poniwiec - *Rozporządzenie Wojewody Śląskiego z dnia 12 marca 2019 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody na potoku Górnik w Ustroniu Poniwcu.*

Dla w/w ujęcia cała strefa ochrony pośredniej wraz z ujęciem położona jest w granicach miasta.

- ujęcie Jaszowiec - *Rozporządzenie Wojewody Śląskiego z dnia 15 września 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Ustroniu - Jaszowcu.*

Dla w/w ujęcia cała strefa ochrony pośredniej wraz z ujęciem położona jest w granicach miasta.

Ujęcie wody powierzchniowej Gościejów w Wiśle leży poza obszarem miasta, a fragment granicy strefy pośredniej pokrywa się z południowo wschodnią granicą miast

Na terenie miasta Ustroń występują następujące Główne Zbiorniki Wód Podziemnych wraz z proponowanymi obszarami ochronnymi:

- GZWP nr 348 „Zbiornik Warstw Godula (Beskid Śląski)”,
- GZWP nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła”.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie miasta Ustroń nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych na podstawie art. 141 ustawy Prawo Wodne.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie miasta Ustroń występują następujące obszary górnicze i tereny górnicze:

- obszar górniczy i teren górniczy „Ustroń I”,
- teren górniczy „Oblaziec 2”.

Nie ustanowiono filarów ochronnych.

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie miasta Ustroń występują następujące udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji:

- złożo wód leczniczych „Ustroń” (ID Midas 7940),
- złożo kruszyw naturalnych „Nierodzim” (ID Midas 4478).

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Ustroń występują następujące obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej:

- strefa „A” ochrony uzdrowiskowej,
- strefa „B” ochrony uzdrowiskowej,

– cały obszar miasta znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej.

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Tabela nr 6. **Stanowiska archeologiczne** (numery stanowisk odpowiadają numerom na rysunku nr 3 – „Uwarunkowania kulturowe”)

Lp.	Obiekt	Lokalizacja	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Datowanie
1.	Stanowisko archeologiczne	ul. Skoczowska	109-45	14	1	—
2.	Stanowisko archeologiczne	ul. Fabryczna	109-45	15	2	późne średniowiecz, okres nowożytny
3.	Stanowisko archeologiczne	ul. Leśna	109-46	1	3	okres nowożytny
4.	Stanowisko archeologiczne	ul. Działkowa	109-46	2	4	okres nowożytny
5.	Stanowisko archeologiczne	ul. Lipowska	109-46	3	5	okres nowożytny
6.	Stanowisko archeologiczne	ul. Górecka	109-46	4	6	okres nowożytny
7.	Stanowisko archeologiczne	Ustroń Równica	109-46	7	7	okres nowożytny

Tabela nr 7. **Obiekty wpisane do rejestru zabytków województw śląskiego** (numery obiektów odpowiadają numerom na rysunku nr 3 – „Uwarunkowania kulturowe”)

L.p.	Adres	Obiekt	Czas powstania	Nr rej. i data wpisu
1.	ul. Orzechowa	założenie dworskie	2. poł. XVIII w.	A-355/78 z 17.08.1978
2.	ul. Orzechowa	budynek gospodarczy /stajnia, obora/	1. poł. XIX w.	148/60 z 29.02.1960
3.	ul. Lipowska 133	kościół parafialny pw. Podwyższenia Krzyża	pocz. XIX w.	A-273/78 z 3.02.1978
4.	ul. Lipowska 133	dawna plebania przy kościele parafialnym pw. Podwyższenia Św. Krzyża	XVIII w.	A-274/78 z 3.02.1978
5.	ul. Zabytkowa 15	kościół filialny drewniany pw. św. Anny	XVIII w.	A-302/78 z 21.04.1978
6.	ul. Ignacego Daszyńskiego 15	kościół parafialny pw. św. Klemensa Papieża	XVIII w.	A-352/78 z 7.07.1978
7.	ul. Ignacego Daszyńskiego 15	dawny sierociniec i plebania ob. dom parafialny	XVIII w.	A-350/78 z 7.07.1978
8.	ul. Kotschego 1	kościół ewangelicki	1. poł. XIX w.	A-349/78 z 7.07.1978
9.	ul. Kotschego 3	dawna szkoła ewangelicka	1. poł. XIX w.	A-348/78 z 7.07.1978
10.	ul. Kotschego 1	plebania ewangelicka	przełom XVIII/XIX w.	A-347/78 z 6.07.1978
11.	ul. Ogrodowa 9	dom	XVIII w.	191/60 z 2.03.1960

L.p.	Adres	Obiekt	Czas powstania	Nr rej. i data wpisu
12.	ul. Boczna 9	budynek mieszkalny nr 21 drewniany	XVIII w.	A-997/69 z 18.02.1969
13.	ul. Ogrodowa 1	dom drewniany wraz z otoczeniem i stodołą	1768 r.	A-381/80 z 25.05.1980
14.	ul. Hutnicza 1	budynek administracyjny dawnej huty "Klemens" wraz ze zbiornikiem wodnym, śluzami, młynówką oraz odcinkiem historycznej drogi wokół budynku dawnej huty i zbiornika wodnego	1868 r.	A-534/92 z 17.08.1992
15.	ul. Papiernia 4-8	zespół dawnego ośrodka hutniczego tzw. "Huta Teresa" wraz z urządzeniami hydroenergetycznymi	1792, 1837 r.	A-670/91 z 22.11.1991
16.	ul. 3 Maja 61	budynek - dawna karczma	XVIII w.	A-693/93 z 10.12.1993
17.	ul. Sanatoryjna, ul. Zdrojowa, ul. Szpitalna	zespół zabudowy sanatoryjno-uzdrowiskowej Ustroń-Zawodzie w rejonie ulic Sanatoryjnej, Szpitalnej i Zdrojowej, w miejscowości Ustroń, pow. cieszyński, woj. śląskie, składający się z obiektów: 1. dom „Magnolia” (ul. Szpitalna 15), 2. dom „Maciejka” (ul. Szpitalna 19), 3. dom „Tulipan” (ul. Szpitalna 21), 4. dom „Złocień” (ul. Szpitalna 31), 5. dom „Malwa” (ul. Szpitalna 45), 6. dom „Róża” (ul. Szpitalna 1), 7. budynek szpitala reumatologicznego (ul. Szpitalna 11), 8. budynek dyrekcji uzdrowiska (ul. Sanatoryjna 1), 9. budynek sanatorium „Równica” (ul. Sanatoryjna 3), 10. budynek dawnego domu zdrojowego (ul. Sanatoryjna 7), 11. dom „Narcyz” (ul. Zdrojowa 9), 12. dom „Wilga” (ul. Zdrojowa 7), 13. dom „Elektron” (ul. Zdrojowa 5), 14. dom „Kos” (ul. Zdrojowa 12), 15. dom „Jaskółka” (ul. Zdrojowa 10), 16. dom „Orlik” (ul. Zdrojowa 8), 17. dom „Diament” (ul. Zdrojowa 3), 18. dom „Mufion” (ul. Sanatoryjna 32), 19. dom „Daniel” (ul. Sanatoryjna 32a), 20. dom „Rosomak” (ul. Zdrojowa 2), 21. budynek Śląskiego Centrum Rehabilitacji (ul. Zdrojowa 6); wraz z terenem działek ewidencyjnych nr: 3569/71, 3569/78, 3569/14, 3569/11, 3569/91, 3569/85, 3569/80, 3569/66, 3569/76, 3569/89, 3679/8, 5142, 3569/87, 3660/2, 3549/23, 3549/21, 3569/74, 3553/3, 4936/6, 3530/5, 3569/73, 3569/77, 3679/9, 3569/90, 3569/86, 3569/92, 3569/79, 3569/72, 4937/3, 3569/7, 3548/8, 3548/10, 3569/88, 4934/6, 3569/81, 3569/20, 4943/2, 3569/17, 4934/15, 3569/19, 3679/7, 3706/25, 3706/21, 3706/24, 3677/4, 3677/9, 3671/8, 3673/4, 4934/17, 4934/9, 3549/25, 3549/5, 3549/6, 3549/7, 3569/93, 3569/94, 3569/95, 3569/96, 3548/9, 3569/82, 3549/26, 3549/19, 3549/11, 3549/17, 4937/4, 3549/24, 3549/22, 3569/75, 3550/7, 4934/16, 4934/18, 4934/19, 3569/84, 3569/83, 3416/23, 3416/32, 3416/31, 3416/30, 3411/29, 3411/21, 3416/6, 3411/20, 3411/19, 3411/24, 3411/22, 3411/18, 5106, 3411/17, 3411/32, 3319/52, 3411/27, 3411/25, 4932/3, 3319/51, 3319/3, 3319/53, 4922/11, 3319/34, 3319/45, 3319/48, 3319/47, 3319/60, 3319/5, 3319/63, 3319/59, 3319/62, 3211/39, 3319/67, 4922/12, 3319/15, 3319/26, 3319/66, 3319/14, 4922/13, 3302/3, 4922/17, 4922/21, 4922/20, 3319/23, 3319/24, 3252/3, 3319/21, 3319/22, 3212, 3211/42, 3211/23, 3211/24, 3211/25, 3211/35, 3211/17, 3211/36, 3119/4, 3119/34, 3119/40, 3119/26, 3153/2, 3119/39, 3119/41, 3119/42, 3119/6, 4910/13, 3119/11, 3119/38, 3119/37, 3119/51, 3153/3, 3153/7, 3153/14, 3211/43, 4913/3, 3153/11, 3153/15, 4913/6, 3153/10, 3119/29, 3119/53, 3119/15, 3119/13, 3119/28, 3119/52, 3119/36, 3153/9, 3153/12, 4913/7, 3119/54, 3153/13, 4913/8, 3211/37, 4913/10, 4913/9, 5267, 4913/1, 3211/51 (całości) oraz nr 3569/62, 5056/1, 3416/14, 4932/2, 3211/49, 3211/14 (w części), obr.. 0004 Ustroń, gm. Ustroń, pow. cieszyński, woj. śląskie		

Tabela nr 8. **Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków** (numery obiektów odpowiadają numerom na rysunku nr 3 – „Uwarunkowania kulturowe”)

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
1.	Akacyjowa	4	budynek mieszkalny	1930 r.	
2.	Akacyjowa	8	budynek mieszkalny	1770 r.	
3.	Bażantów	7	strażnica WOP	lata 20-te XX w.	
4.	Bażantów	23	budynek mieszkalny	1930 r.	
5.	Belwederska	4	dom wczasowy	1930 r.	
6.	Bładnicka	63	budynek mieszkalny	1925 r.	
7.	Błaszczyka	17	budynek mieszkalny	1924 r.	
8.	Błaszczyka	17	obora	1924 r.	
9.	Boczna	9	budynek mieszkalny	XVIII w.	A-997/69 z 18.02.1969
10.	Andrzeja Brody	2	budynek mieszkalny	1930 r.	
11.	Andrzeja Brody	15	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
12.	Andrzeja Brody	23/25	budynek mieszkalny	1910 r. / 1920 r.	
13.	Andrzeja Brody	39	budynek mieszkalny	1929 r.	
14.	Andrzeja Brody	79	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
15.	Andrzeja Brody	79	stodoła	około 1930 r.	
16.	Andrzeja Brody	86	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
17.	Andrzeja Brody	91	budynek gospodarczo - garażowy	4 ćw. XIX w.	
18.	Andrzeja Brody	65	budynek mieszkalny	2 tercja XIX w.	
19.	Cieszyńska	2	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
20.	Cieszyńska	11	budynek mieszkalny - zgromadzenie siostr	1900 r. / 1910 r.	
21.	Cieszyńska	29	budynek mieszkalny	1920 r / / 1930 r.	
22.	Cieszyńska	33	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
23.	Cieszyńska	36	budynek mieszkalny	1910 r. / 1920 r.	
24.	Cieszyńska	41	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
25.	Cieszyńska	67	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	
26.	Cieszyńska	72	budynek mieszkalno - usługowy	1925 r.	
27.	Cieszyńska	75	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
28.	Daszyńskiego	1	hotel "Równica"	około 1900 r.	
29.	Daszyńskiego	4	kamienica mieszkalno - usługowa	początek XX w.	
30.	Daszyńskiego	6	bank	lata 20-te XX w.	
31.	Daszyńskiego	8	kamienica mieszkalno - usługowa	około 1920 r.	
32.	Daszyńskiego	9	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
33.	Daszyńskiego	15	kościół parafialny pw. św. Klemensa Papieża	1788 r.	A-352/78 z 7.07.1978
34.	Daszyńskiego	15	dawny sierociniec i plebania ob. dom parafialny	XVIII w.	A-350/78 z 7.07.1978
35.	Daszyńskiego	17	kamienica mieszkalno - usługowa	około 1890 r.	
36.	Daszyńskiego	19	kamienica mieszkalno - usługowa	około 1930 r.	
37.	Daszyńskiego	20	kamienica mieszkalno - usługowa	około 1930 r.	
38.	Daszyńskiego	22	kamienica mieszkalna	lata 30-te XX w.	
39.	Daszyńskiego	24	kamienica mieszkalno - usługowa	lata 30-te XX w.	
40.	Daszyńskiego	28	dom kultury	1910 r. / 1920 r.	
41.	Daszyńskiego	33	Poczta	b.d.	
42.	Daszyńskiego	34	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
43.	Daszyńskiego	36	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	
44.	Daszyńskiego	36b	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	
45.	Daszyńskiego	39	budynek mieszkalno - usługowy	4 ćw. XIX w.	

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
46.	Daszyńskiego	42	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
47.	Daszyńskiego	45	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
48.	Daszyńskiego	51	budynek usługowy	około 1920 r.	
49.	Daszyńskiego	52	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
50.	Daszyńskiego	52	budynek gospodarczy	około 1920 r.	
51.	Daszyńskiego	53/55	budynek usługowy	XIX w. / XX w.	
52.	Daszyńskiego	54	kamienica mieszkalna	4 ćw. XIX w.	
53.	Daszyńskiego	57	kamienica mieszkalno - usługowa	1906 r.	
54.	Daszyńskiego	58	budynek mieszkalno - usługowy	około 1906 r.	
55.	Daszyńskiego	60	budynek usługowy	4 ćw. XIX w.	
56.	Daszyńskiego	61	kamienica mieszkalna	4 ćw. XIX w.	
57.	Daszyńskiego	62	budynek mieszkalno - gospodarczy	lata 30-te XX w.	
58.	Daszyńskiego	64	kuźnia Adam hala kuźni parowej hala odlewni magazyn główny budynek administracyjny dyrekcji budynek administracyjny konsum robotniczy	1780 r. 1917 r. 1917 r. 1880 r. 1885 r. 1890 r. b.d.	
59.	Daszyńskiego	69	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
60.	Daszyńskiego	71	budynek mieszkalny	1910 r. / 1920 r.	
61.	Daszyńskiego	72	budynek usługowy	4 ćw. XIX w.	
62.	Daszyńskiego	73	budynek mieszkalno - usługowy	około 1930 r.	
63.	Daszyńskiego	77	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
64.	Długa	3	budynek mieszkalny	lata 30-te XX	
65.	Długa	73	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
66.	Dworcowa	2	budynek kolejowy	1888 r.	

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
67.	Dworcowa	4	dworzec PKP	1888 r.	
68.	rejon dworca kolejowego PKP magazyn kolejowy		1933 r.		
69.	Dworcowa	1	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
70.	Fabryczna	1	budynek usługowy	około 1935 r.	
71.	Fabryczna	3	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
72.	Fabryczna	6	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
73.	Fabryczna	6	budynek gospodarczy	lata 20-te XX w.	
74.	Fabryczna	8	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
75.	Galczyńskiego	14	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
76.	Galczyńskiego	29	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
77.	Galczyńskiego	43	żłobek	lata 30-te XX w.	
78.	Grażyńskiego	12	budynek mieszkalny	1929 r.	
79.	Grażyńskiego	13	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
80.	Grażyńskiego	15	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
81.	Grażyńskiego	17	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
82.	Grażyńskiego	31	budynek mieszkalny	1910 r.	
83.	Harbutowicka	3	budynek mieszkalny	1900 r. / 1910 r.	
84.	Harbutowicka	3	stodoła	1900 r. / 1910	
85.	Hutnicza	3	budynek administracyjny w dawnym zespole huty	ok. 1850 r.	A-534/92 z 17.08.1992
86.	Hutnicza	3	urządzenia hydrotechniczne	ok 1850 r.	A-534/92 z 17.08.1992
87.	Hutnicza	Park	ok 1850 r.		
88.	Hutnicza	7	hotel "Ustroń"	4 ćw. XIX w.	

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
89.	Hutnicza	19	budynek mieszkalny	około 1900 r.	
90.	Jelenica	6	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
91.	Jelenica	12	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
92.	Jelenica	21	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
93.	Jelenica	24	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
94.	Kamieniec	1	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
95.	Katowicka	22	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.	
96.	Katowicka	241	budynek usługowy	1906 r.	
97.	Katowicka	243	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
98.	Kluczyków	3	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
99.	Kluczyków	10	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
100.	Kluczyków	11	budynek mieszkalny	1900 r. / 1910 r.	
101.	Kluczyków	13	budynek mieszkalny	około 1925	
102.	Konopnickiej	1	dom parafialny	około 1930 r.	
103.	Konopnickiej	7	budynek mieszkalny	3 ćw. XIX w.	
104.	Konopnickiej	20	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
105.	Konopnickiej	38	kamienica mieszkalna	1920 r. / 1930 r.	
106.	Kościelna	2	budynek mieszkalno - usługowy	lata 20-te XX w.	
107.	Kościelna	4	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
108.	Kościelna	13	budynek mieszkalny	1931 r.	
109.	Kościelna	15	budynek mieszkalny	1931 r.	
110.	Krótką	3	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	
111.	Krzywa	1	budynek mieszkalny	około 1930 r.	

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
112.	Kuźnicza	17	budynek mieszkalny	1890 r.	
113.	Kuźnicza	30	budynek mieszkalny	około 1938 r.	
114.	Lecznicza	6	budynek mieszkalno - usługowy	lata 30-te XX w.	
115.	Lipowa	31	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
116.	Lipowska	41	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
117.	Lipowska	52	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
118.	Lipowska	57	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
119.	Lipowska	60	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
120.	Lipowska	74	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
121.	Lipowska	77	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
122.	Lipowska	93	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
123.	Lipowska	96	budynek mieszkalny	około 1910 r.	
124.	Lipowska	101	budynek gospodarczy	lata 30-te XX w.	
125.	Lipowska	111	budynek mieszkalny	około 1900 r.	
126.	Lipowska	115	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
127.	Lipowska	117	budynek mieszkalny	około 1935 r.	
128.	Lipowska	126	budynek mieszkalny	początek XX w.	
129.	Lipowska	127	przedszkole	początek XX	
130.	Lipowska	128	budynek mieszkalny	lata 30-te XX	
131.	Lipowska	133	dawna plebania przy kościele parafialnym pw. Podwyższenia Św. Krzyża	XVIII w.	A-274/78 z 3.02.1978
132.	Lipowska	131	budynek gospodarczy	1930 r.	
133.	Lipowska	133	kościół parafialny pw. Podwyższenia Krzyża	pocz. XIX w.	A-273/78 z 3.02.1978

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
134.	9 Listopada	4	budynek mieszkalny	około 1910 r.	
135.	9 Listopada	11	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.	
136.	9 Listopada	14	budynek fundacji chrześcijańskiej „Misja i Życie”	lata 30-te XX w.	
137.	9 Listopada	16	budynek pensjonatowy	około 1930 r.	
138.	3 Maja	3	budynek mieszkalny	około 1870 r.	
139.	3 Maja	4 i 4a	budynek mieszkalno - usługowy	b.d.	
140.	3 Maja	5	budynek mieszkalno - usługowy	początek XX w.	
141.	3 Maja	6 i 8	kamienica mieszkalno - usługowa	4 ćw. XIX w.	
142.	3 Maja	6 i 8	oficyna	4 ćw. XIX w.	
143.	3 Maja	9	kamienica mieszkalno - usługowa	4 ćw. XX w.	
144.	3 Maja	10	budynek mieszkalno - usługowy	koniec XIX w.	
145.	3 Maja	11	kamienica mieszkalno - usługowa	4 ćw. XIX w.	
146.	3 Maja	12	przychodnia zdrowia	lata 30-te XX w.	
147.	3 Maja	13	kamienica mieszkalno - usługowa	około 1870 r.	
148.	3 Maja	15	szkoła	lata 30-te XX w.	
149.	3 Maja	16	kamienica mieszkalna	4 ćw. XIX w.	
150.	3 Maja	17	budynek mieszkalny	1929 r.	
151.	3 Maja	21	budynek mieszkalny	około 1935 r.	
152.	3 Maja	26	budynek mieszkalny	około 1910 r.	
153.	3 Maja	44	budynek gospodarczy	1912 r.	
154.	3 Maja	46	budynek usługowy	około 1900 r.	
155.	3 Maja	46	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	
156.	3 Maja	61	karczma	XVIII w.	A-693/93 z 10.12.1993

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
157.	3 Maja	68	budynek mieszkalno - usługowy [muzeum im. Marii Skalickiej]	4 ćw. XIX w.	
158.	3 Maja	98	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
159.	3 Maja	108	budynek usługowy	1870 r. / 1880 r/	
160.	3 Maja	108	budynek gospodarczy	1870 r. / 1880 r.	
161.	3 Maja	142	hotel "Czantoria"	1920 r. / 1930 r.	
162.	Mickiewicza	3	budynek mieszkalno - pensjonatowy	4 ćw. XIX w.	
163.	Mickiewicza	5	zakład przyrodolecznicy	około 1900 r.	
164.	Myśliwska	10	budynek usługowy	około 1930 r.	
165.	Nadrzeczna	25	budynek mieszkalny	1935 r.	
166.	Ogrodowa	1	dom w zagrodzie	1768 r.	A-381/80 z 25.05.1980
167.	Ogrodowa	1	stodoła w zagrodzie	XVIII/XIX w.	A-381/80 z 25.05.1980
168.	Ogrodowa	2	budynek mieszkalno - usługowy	lata 20-te XX w.	
169.	Ogrodowa	7	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
170.	Ogrodowa	8	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.	
171.	Ogrodowa	9	budynek mieszkalny	XVIII w.	191/60 z 2.03.1960
172.	Ogrodowa	13	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
173.	Ogrodowa	24	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
174.	Ogrodowa	26	budynek mieszkalno - usługowy	przełom XIX w. XX w.	
175.	Ogrodowa	28	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
176.	Olchowa	27	budynek mieszkalny	3/4 ćw. XIX w	
177.	Orzechowa	6	budynek mieszkalny	3/4 ćw. XIX w.	
178.	Orzechowa	8 i 10	budynek mieszkalny	3/4 ćw. XIX w.	
179.	Orzechowa	12	dawny dwór	2 połowa XVIII w.	A-355/78 z 17.08.1978

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
180.	Orzechowa	12	stajnia w zespole dworskim	około 1850 r.	A-355/78 z 17.08.1978, 148/60 z 29.02.1960
181.	Orzechowa	12	czworak w zespole dworskim	około 1850 r.	A-355/78 z 17.08.1978
182.	Orzechowa	18	budynek mieszkalny	1896 r.	
183.	Papiernia	4	budynek mieszkalny w zespole huty Teresa	1837 r.	A-670/91 z 22.11.1991
184.	Papiernia	4	budynek gospodarczy w zespole huty Teresa	1837 r.	A-670/91 z 22.11.1991
185.	Papiernia	6	budynek mieszkalny w zespole huty Teresa	1837 r.	A-670/91 z 22.11.1991
186.	Papiernia	8	budynek przemysłowy w zespole huty Teresa	ok. 1792	A-670/91 z 22.11.1991
187.	Parkowa	6	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
188.	Parkowa	8	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
189.	Partyzantów	1	kamienica mieszkalno - usługowa	około 1930 r.	
190.	Partyzantów	5	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
191.	Partyzantów	7	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
192.	Partyzantów	9	przedszkole	lata 30-te XX w.	
193.	Piękna	8	budynek mieszkalny	1935 r.	
194.	Stawowa	3	dawna szkoła ewangelicka	1. poł. XIX w.	A-348/78 z 7.07.1978
195.	Plac Karola Kotschego	3	plebania ewangelicka	przełom XVIII/XIX w.	A-347/78 z 6.07.1978
196.	Plac Karola Kotschego	1	kościół ewangelicki	1. poł. XIX w.	A-349/78 z 7.07.1978
197.	Polna	2	budynek mieszkalny	1910 r. / 1920 r.	
198.	Polna	6	budynek mieszkalny	połowa XIX w.	
199.	Polna	7	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.	
200.	Polna	11 i 13	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
201.	Polna	17	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
202.	Polna	21	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
203.	Polna	23	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
204.	Reja	1	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
205.	Reja	5	budynek pensjonatowy "Wypoczynek"	lata 30-te XX w.	
206.	Rynek	1	ratusz miejski	1890 r. / 1900 r.	
207.	Rynek	3	kamienica mieszkalno - usługowa	lata 30-te XX w.	
208.	Rynek	4	kamienica usługowa	1902 r.	
209.	Rynek	5	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.	
210.	Rynek	5	oficyna	lata 30-te XX w.	
211.	Skłodowskiej	17	budynek mieszkalny	1932 r.	
212.	Skłodowskiej	24	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
213.	Skłodowskiej	24	stodoła	początek XX w.	
214.	Skoczowska	4	budynek mieszkalny	1928 r.	
215.	Skoczowska	6	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
216.	Skoczowska	8	budynek mieszkalno - usługowy	około 1930 r.	
217.	Skoczowska	16	budynek mieszkalny	1900 r.	
218.	Skoczowska	16	budynek gospodarczy	b.d.	
219.	Skoczowska	22	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
220.	Skoczowska	23	budynek mieszkalno - usługowy	około 1910 r. / 1920 r.	
221.	Skoczowska	35	budynek mieszkalny	1907 r.	
222.	Skoczowska	54	budynek mieszkalny	2 poł. XIX w.	
223.	Skoczowska	54	stodoła	2 poł. XIX w.	
224.	Skoczowska	82	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
225.	Skoczowska	89	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
226.	Skoczowska	99	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
227.	Skoczowska	109	budynek mieszkalno - usługowy	około 1900 r.	
228.	Skoczowska	109	stodoła	około 1900 r.	
229.	Skoczowska	111	budynek usługowy	1910 r. / 1920 r.	
230.	Skoczowska	113	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	
231.	Spokojna	12	budynek mieszkalny	1924 r.	
232.	Spokojna	14	budynek mieszkalny	1923 r.	
233.	Spokojna	14	stodoła	1923 r.	
234.	Spokojna	20	budynek mieszkalny	około 1910 r.	
235.	Spokojna	23	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
236.	Spokojna	25	budynek mieszkalny	1920 r./ 1930 r.	
237.	Spokojna	29	budynek mieszkalny	około 1925 r.	
238.	Spokojna	35	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
239.	Stalmacha	7	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
240.	Stalmacha	12	budynek mieszkalny	1907 r.	
241.	Stawowa	24	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
242.	Strażacka	1	przedszkole	około 1920 r.	
243.	Strażacka	2	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
244.	Strażacka	5	remiza strażacka	około 1930 r.	
245.	Strażacka	8	budynek mieszkalny	koniec XIX w.	
246.	Strażacka	10	budynek mieszkalny	1900 r.	
247.	Szeroka	9	budynek mieszkalny	około 1930 r.	

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
248.	Szeroka	13	budynek mieszkalny	1920 r. / 1930 r.	
249.	Szeroka	27	budynek mieszkalno - gospodarczy	lata 30-te XX w.	
250.	Szpitalna	5	budynek mieszkalny	około 1900 r.	
251.	Szpitalna	5	budynek usługowy	4 ćw. XIX w.	
252.	Szpitalna	17	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.	
253.	Szpitalna	52	budynek mieszkalny	początek XX w.	
254.	Szpitalna	60	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
255.	Szpitalna	60	stodoła	około 1930 r.	
256.	Szpitalna	90	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
257.	Tartaczna	12	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
258.	Tartaczna	14	budynek mieszkalny	lata 20-te XX w.	
259.	Tartaczna	16	budynek mieszkalny	około 1910 r. / 1920 r.	
260.	Tartaczna	17	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
261.	Wczasowa	1	budynek usługowy	lata 30-te XX w.	
262.	Wczasowa	6	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
263.	Wesoła	19	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
264.	Wesoła	21	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
265.	Wesoła	27	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
266.	Wesoła	49	budynek mieszkalny	początek XX w.	
267.	Wesoła	49	stodoła	początek XX w.	
268.	Wiejska	18	budynek mieszkalny	około 1925 r.	
269.	Wiślańska	13	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
270.	Wiślańska	33	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
271.	Wiślańska	87	dworzec PKP	1928 r.	
272.	Wiśniowa	13	przedszkole	około 1900 r.	
273.	Wodna	11	budynek mieszkalny	około 1920 r.	
274.	Wodna	16	budynek mieszkalny	1864 r.	
275.	Zabytkowa	15	kościół filialny drewniany pw. św. Anny	XVIII w.	A-302/78 z 21.04.1978
276.	Zabytkowa	16	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
277.	Zagajnik	8	budynek mieszkalny	1925 r.	
278.	Złota	2	budynek mieszkalny	około 1930 r.	
279.	Źródłana	2	budynek mieszkalny	lata 30-te XX w.	
280.	Źródłana	26	budynek mieszkalny	1930 r.	
281.	Źródłana	127	budynek mieszkalny	1926 r.	
282.	Lipowska cmentarz		XIX w.		
283.	Daszyńskiego cmentarz		1878 r.		
284.	Stawowa cmentarz		1856 r.		
285.	Zabytkowa cmentarz		XIX w.		
286.	Cieszyńska / Stalmacha	krzyż	około 1900 r.		
287.	Daszyńskiego	15	figura św. Józefa	2 poł. XVIII w.	
288.	Daszyńskiego	15	figura św. Nepomucena	2 poł. XVIII w.	
289.	Krzywa	krzyż	1910 r. / 1920 r.		
290.	Lipowska	104	krzyż	1914 r.	
291.	Lipowska	129	krzyż	1914 r.	
292.	Świerkowa / 3Maja	krzyż	1885 r.		
293.	Skoczowska / Owocowa	krzyż	1864 r.		

Lp.	Ulica	Nr	Obiekt	Datacja	Rejestr zabytków
294.	Skoczowska	20	krzyż	1876 r.	
295.	Wiejska	14	krzyż	1853 r.	
296.	Sanatoryjna, Szpitalna, Zdrojowa Zespół zabudowy sanatoryjno-uzdrowskiej Ustroń-Zawodzie		1968 – 1988 r.	A/1257/23 z 8.09.2023	
297.	Równica	27	Dawne schronisko „na Równicy”	1927-1928 r.	

k) obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Ustroń nie występują obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Ustroń terenami zamkniętymi są tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Przez miasto przebiegają tranzytem linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110 kV z odgałęzieniem do GPZ „Ustroń”. Są to linie:

- Ustroń – Skoczów,
- Ustroń – Wisła,
- Wisła – Mnisztowo - Trzyniec.

Planowana jest budowa linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV relacji Ustroń – Brenna (nacięcie linii Ustroń – Skoczów do planowanego GPZ „Brenna”), dla której to linii trwają prace projektowe. W planie wskazano informacyjnie dwa warianty projektowanego przebiegu. Wzdłuż istniejących linii firma Tauron wskazuje na możliwość wystąpienia obostrzeń w zagospodarowaniu terenu w pasie 11,0 m od osi linii. Podobna odległość obowiązuje dla lokalizacji farm fotowoltaicznych.

Miasto Ustroń zaopatrywane jest w gaz ziemny z gazociągu wysokoprężnego DN200, 2,5 MPa. Gazociąg ten zasila stację redukcyjno-pomiarową w Ustroniu położoną przy ul. Nadbrzeżnej, skąd rozprowadzony jest na obszar miasta.

Wzdłuż gazociągu zgodnie z aktualnym rozporządzeniem występują zakazy zabudowy w granicach strefy kontrolowanej wynoszącej w szczególności:

- dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego - 50,0 m (2 x 25,0 m od osi gazociągu),
- budynki mieszkalne zabudowy jedno i wielorodzinnej - 40,0 m (2 x 20,0 m od osi gazociągu),
- wolno stojące budynki niemieszkalne - 30,0 m (2 x 15,0 m od osi gazociągu).

Strefa kontrolowana dla stacji redukcyjno-pomiarowej biegnie po ogrodzeniu stacji.

Dostępu do sieci na wypadek awarii lub remontu wymaga wodociąg Dn 500.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszarami wymagającymi przekształceń są te rejony miasta, których aktualne zagospodarowanie 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 Wisła 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 miasta Ustroń nie występują obszary remediacji.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie miasta Ustroń występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji wyznaczone uchwałą Nr XXXIX/586/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Ustroń. Obszary te zostały pokazane na rysunku nr 2 – „Uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe”.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie miasta Ustroń nie zostały ustanowione, na podstawie art. 118b ustawy Prawo ochrony środowiska, obszary ciche w aglomeracji, ani obszary ciche poza aglomeracją.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III, wg zbioru danych bazy danych EGiB zajmują około 273,0 ha, co stanowi 4,6% powierzchni miasta. Część w/w gruntów rolnych przeznaczona jest już na inne cele niż rolne w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Grunty leśne wg zbioru danych bazy danych EGiB zajmują powierzchnię ok. 2 808,0 ha, co stanowi 47,7 % powierzchni miasta. Część w/w gruntów leśnych przeznaczona jest już na inne cele niż leśne w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie miasta Ustroń nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

r) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie miasta Ustroń nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Obiekty infrastruktury społecznej to miejsca i instytucje, które wspierają rozwój społeczności lokalnych oraz zaspokajają ich potrzeby w zakresie edukacji, zdrowia, kultury i innych usług społecznych. Infrastruktura społeczna wzmacnia integrację społeczną i lokalne więzi. Zapewnia mieszkańcom dostęp do niezbędnych usług i wsparcia. Poprawia jakość życia i oferuje możliwości edukacyjne, kulturalne i rekreacyjne, co wpływa na zdrowie

i dobrostan mieszkańców. Inwestowanie w infrastrukturę społeczną jest istotnym elementem zrównoważonego rozwoju gmin i regionów. Na obszarze miasta funkcjonują:

a) z zakresu edukacji:

- Przedszkole nr 1 w Ustroniu w Zespole Szkolno - Przedszkolnym nr 1 w Ustroniu, ul. Partyzantów 9,
- Przedszkole nr 2 w Ustroniu w Zespole Szkolno - Przedszkolnym nr 2 w Ustroniu, ul. Strażacka 1,
- Przedszkole nr 4 w Ustroniu, ul. Wiśniowa 13,
- Przedszkole nr 5 w Ustroniu w Zespole Szkolno - Przedszkolnym nr 4 w Ustroniu, ul. Lipowska 127,
- Przedszkole nr 6 w Zespole Szkolno - Przedszkolnym nr przy ul. Szerokiej 7,
- Przedszkole nr 7 w Ustroniu, ul. Gałczyńskiego 16,
- Szkoła Podstawowa nr 1 w Ustroniu w Zespole Szkolno - Przedszkolnym nr 1 w Ustroniu, ul. Partyzantów 2,
- Klimatyczna Szkoła Podstawowa nr 2 im. Jerzego Michejdy w Ustroniu w Zespole Szkolno - Przedszkolnym nr 2 w Ustroniu, ul. Daszyńskiego 31,
- Szkoła Podstawowa nr 5 w Ustroniu w Zespole Szkolno - Przedszkolnym nr 4 w Ustroniu, ul. Szkolna 1,
- Szkoła Podstawowa nr 3 z Oddziałami Przedszkolnymi w Ustroniu, ul. Polańska 25,
- Szkoła Podstawowa nr 6 im. Józefa Kreta w Ustroniu w Zespole Szkolno - Przedszkolnym nr 3 w Ustroniu, ul. Józefa Kreta 6,
- Zespół Szkół Technicznych w Ustroniu, ul. 3 Maja 15.

b) z zakresu zdrowia:

- Laboratorium Analityczne MED-LAB-SUCHANEK, ul. Stawowa 2a,
- Poradnia chirurgii urazowo-ortopedycznej i Poradnia chirurgii ogólnej, ul. Mickiewicza 1,
- Ośrodek Medycyny Prewencyjnej i Opieki Kompleksowej Henryka Wieja, ul. Ogrodowa 6,
- NZOZ Medica s.c, ul. Drozdów 8a,
- Przychodnia Uzdrawiskowa, ul. Sanatoryjna 7,
- Rodzinna Praktyka Lekarska NZOZ s.c., ul. Skoczowska 137,
- NZOZ Przychodnia Rodzinna „Zawodzie”, ul. Słoneczna 11,
- Poradnia Rodzinna, ul. Mickiewicza 1,
- Sanatorium Uzdrawiskowe Elektron, ul. Zdrojowa 5,
- Sanatorium Uzdrawiskowe Kos, ul. Zdrojowa 12,
- Śląskie Centrum Rehabilitacji i Prewencji, ul. Zdrojowa 6,
- Śląskie Centrum Reumatologii, Rehabilitacji i Zapobiegania Niepełnosprawności im. gen. Jerzego Ziętka w Ustroniu, ul. Szpitalna 11,
- Sanatorium i Szpital Uzdrawiskowy Równica, ul. Sanatoryjna 7
- Sanatorium Uzdrawiskowe Róża, ul. Szpitalna 1,
- Sanatorium Uzdrawiskowe Malwa, ul. Szpitalna 45,

- Sanatorium Uzdrawiskowe Złocień, ul. Szpitalna 31,
- Sanatorium Uzdrawiskowe Rosomak, ul. Zdrojowa 2,
- Sanatorium Uzdrawiskowe Narcyz, ul. Zdrojowa 9,
- Sanatorium Ustroń - Ośrodek Tulipan, ul. Szpitalna 21,
- Sanatorium Ustroń - Ośrodek Magnolia, ul. Szpitalna 15,
- Dom Aktywnego Seniora Tulipan, ul. Szpitalna 21,
- Miejski Dom Spokojnej Starości, ul. Słoneczna 10,

c) z zakresu kultury:

- Miejski Dom Kultury „Prażakówka”, ul. Daszyńskiego 28,
- Miejska Biblioteka Publiczna, ul Rynek 4,
- Muzeum Ustrońskie, ul. Hutnicza 3,

d) z zakresu usług socjalnych:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. M. Konopnickiej 40,

e) z zakresu porządku publicznego:

- Komisariat Policji w Ustroniu, ul. 3 Maja 21,
- Straż Miejska, ul. A. Brody 16,
- Powiatowe Centrum Ratownictwa, ul. Wczasowa 12,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Cieszynie jednostka Ratowniczo-Gaśnicza w Ustroniu, ul. Wczasowa 12,
- Ochotnicza Straż Pożarna - Polana ul. Wczasowa 1,
- Ochotnicza Straż Pożarna - Lipowiec ul. Lipowska 116.

Obiekty infrastruktury transportowej, czyli elementy, które umożliwiają i wspierają ruch osób oraz towarów. Infrastruktura transportowa jest kluczowa dla mobilności mieszkańców - umożliwia łatwy dostęp do pracy, szkoły i innych instytucji. Umożliwia połączenia między różnymi regionami, co sprzyja rozwojowi społeczno-gospodarczemu. Na obszarze miasta Ustroń występują:

- a) droga wojewódzka nr 941,
- b) linia kolejowa nr 191 Goleszów - Wisła Głębcze,
- c) dworce:
 - Ustroń Dworzec, ul. Dworcowa 3,
 - Ustroń Zdrój, ul. Grażyńskiego 4,
 - Ustroń Polana, ul. 3 Maja 1,
- d) przystanki autobusowe,
- e) infrastruktura dla pieszych i rowerzystów,
- f) miejsca parkingowe, w tym parkingi publiczne i prywatne.

Miasto posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę – miasto Ustroń zaopatrywane jest w wodę z Wodociągów Ziemi Cieszyńskiej z ujęć wody powierzchniowej i podziemnej położonych na obszarze miasta. Dodatkowo woda pobierana jest z kilkudziesięciu studni i ujęć indywidualnych. Prawidłowe ciśnienie w sieci zapewniają zbiorniki wody zapasowej i pompownie tworząc wyodrębnione strefy,
- w zakresie kanalizacji sanitarnej - na terenie miasta przy ulicy Sportowej zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków obsługująca miasto. Takie położenie oczyszczalni pozwala na odbiór ścieków z terenów położonych na południe i wschód od obiektu. Ścieki z terenów położonych na północ od oczyszczalni odprowadzane są w ramach Aglomeracji Skoczów do oczyszczalni położonej poza obszarem miasta Ustroń na obszarze Skoczowa.
- w zakresie zaopatrzenia w gaz – miasto zaopatrywane jest w gaz ziemny z gazociągu wysokopiętnego. Gazociąg ten zasilą stacje redukcyjno-pomiarowe położone w Zawodziu, Polanie, Hermanicach i Nierodzimiu, skąd rozprowadzony jest na obszar miasta gazociągami średniego ciśnienia. Dla zabudowy wielorodzinnej ciśnienie jest obniżane do ciśnienia niskiego.
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło – budynki jednorodzinne oraz ośrodki sanatoryjne i wczasowe posiadają własne źródła zaopatrzenia w ciepło, w znacznym stopniu opalane gazem.
- w zakresie elektroenergetyki - przez teren miasta przebiegają sieci elektroenergetyczne wysokich napięć 110 kV. Zasilanie stacji transformatorowych odbywa się poprzez GPZ „Ustroń” sieciami napowietrznymi i kablowymi średnich napięć. Do odbiorców trafia energia o niskim napięciu.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego nr VII/16/16/2025 z 23 czerwca 2025 r. został przyjęty Audyt krajobrazowy województwa śląskiego. W tym audycie na terenie miasta Ustroń wskazano następujące krajobrazy priorytetowe:

- „Lasy Bielsko - Koniaków” kod 24-513.45-001, ID 1475
- „Ustroń” kod 24-513.45-012, ID 1498
- „Czantoria” kod 24-513.45-024, ID 1511
- „Poniwiec” kod 24-513.45-040, ID 1584
- „Mała Czantoria” kod 24-513.45-035, ID 1585

W audycie krajobrazowym dla tych obszarów wskazano następujące wytyczne dot. kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub w zasadach ich zagospodarowania (dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów).

„LASY BIELSKO - KONIAKÓW” KOD 24-513.45-001, ID 1475

Nazwa: Lasy Bielsko - Koniaków

Kod krajobrazu: 24-513.45-001

Podtyp 3b - Z przewagą siedlisk lasowych

Gmina: Ustroń

W/w krajobraz priorytetowy obejmuje wschodnią część gminy w obrębie Pasma Równicy z górami Lipowskim Groniem, Równicą, Beskidkiem i Orłową.

Dla w/w krajobrazu priorytetowego wskazano następujące rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ład przestrzennego oraz walorów estetycznych:

- Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
- Realizacja nowej zabudowy na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w planach ogólnych, z dopuszczeniem realizacji na pozostałym terenie obiektów gospodarki łąkowo-pastwiskowej oraz obiektów małej architektury turystycznej, dostosowanych stylistycznie i materiałowo do obiektów tradycyjnych.
- Dopuszczenie, także w terenach górskich i leśnych budowy i modernizacji infrastruktury drogowej, kanalizacyjnej i wodociągowej oraz budowy zbiorników retencyjnych i zbiorników na wodę pitną.
- W rejonie Bukowego Gronia, Błatnej i Grabki realizacja nowej zabudowy w sposób nawiązujący do zabudowy zakorzenionej w historycznej tradycji rozwoju wsi opisanej w charakterystyce krajobrazu.
- Zastosowanie w zabudowie standardów architektoniczno-urbanistycznych uwzględniających lokalne formy architektoniczne. Ochrona istniejących i odtwarzanie zdegradowanych obszarów tradycyjnej gospodarki łąkowo-pastwiskowej na polanach górskich.
- Ochrona w procesach planowania i zagospodarowania przestrzennego elementów stylu krajobrazu rodzimego, w szczególności w zakresie cech układów osadniczych oraz elementów i obszarów o charakterze zabytkowym.
- Ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, w tym Rezydencji Prezydenta RP „Zamek” w Wiśle z parkiem leśnym, Zespołu Wojewódzkiego Centrum Pediatrii "Kubalonka", leśnego kościoła ewangelicko-augsburskiego, licznych obiektów związanych z tradycją wypasu zwierząt (bacówki i szalasy), pozostałości tradycyjnej zabudowy zagrodowej o zachowanych charakterystycznych cechach regionalnych, w tym prowadzenie niezbędnych prac konserwatorskich oraz prac restauratorskich.
- Wprowadzanie do gminnej ewidencji zabytków obiektów i zespołów przestrzennych mających istotne i warte zachowania cechy zabytkowe wskazane w charakterystyce krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów architektury regionalnej.
- Wprowadzanie do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stref ochrony konserwatorskiej, w tym stref ochrony ekspozycji krajobrazowej chroniącej dominanty naturalne i historyczno-kulturowe, obiektów zabytkowych z gminnej ewidencji zabytków oraz odpowiednich zapisów chroniących zabytki i układy w warunkach racjonalnego zagospodarowania.
- Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych, w tym farm wiatrowych i fotowoltaicznych, z dopuszczeniem wprowadzania wież widokowych oraz obiektów infrastruktury sportowej.
- Ochrona walorów fizjonomicznych krajobrazu: punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
- Nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych poza terenami zabudowanymi.
- Ochrona i propagowanie niematerialnego dziedzictwa kulturowego typowego dla obszarów leśnych Beskidów, z charakterystycznymi górkami osadami i polanami łąkowo-pastwiskowymi.

„USTROŃ” KOD 24-513.45-012, ID 1498

Nazwa: Ustroń

Kod krajobrazu: 24-513.45-012

Podtyp 8b - Wielkie kompleksy hotelowo-sportowe

Gmina: Ustroń

W/w krajobraz priorytetowy obejmuje rejon Uzdrowiska Ustroń.

Dla w/w krajobrazu priorytetowego wskazano następujące rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych:

- Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
- Uwzględnienie w nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy wymogu stosowania standardów architektoniczno-urbanistycznych oraz form zagospodarowania terenu nawiązujących do zabudowy sanatoryjnej i noclegowej o cechach zabytkowych.
- Zwiększanie powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowanych oraz realizacja zieleni wysokiej i niskiej w sposób preferujący gatunki rodzime.
- Ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, w szczególności związanych z „piramidami” i z uwzględnieniem towarzyszących obiektom terenów zieleni.
- W ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnienie ochrony zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, w szczególności związanych z „piramidami” i z uwzględnieniem towarzyszących obiektom terenów zieleni.
- Przeprowadzenie szczegółowych studiów koncepcyjnych zagospodarowania terenu na wschód od Wisły przez ulicę Nadrzeczną w rejonie Gościradowiec i Zawodzia Górnego.
- W ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW nielocalizowanie farm wiatrowych i fotowoltaicznych.
- Nielocalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych.
- Zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
- Nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych mogących zakłócić ekspozycję krajobrazową zespołu sanatoryjnego.

„CZANTORIA” KOD 24-513.45-024, ID 1511

Nazwa: Czantoria

Kod krajobrazu: 24-513.45-024

Podtyp 3b - Z przewagą siedlisk lasowych

Gmina: Ustroń

W/w krajobraz priorytetowy obejmuje zachodnią część gminy z Pasmem Czantorii.

Dla w/w krajobrazu priorytetowego wskazano następujące rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych:

- Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
- Realizacja nowej zabudowy na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarze uzupełnień zabudowy w planie ogólnym gminy.
- Dopuszczenie (zwłaszcza w terenach górskich, leśnych Szczyrk) budowy i modernizacji dalszej infrastruktury drogowej, kanalizacyjnej i wodociągowej oraz budowy zbiorników retencyjnych.
- Ochrona istniejących i odtwarzanie zdegradowanych obszarów tradycyjnej gospodarki łąkowo-pastwiskowej na polanach górskich.
- Ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów architektonicznych, w tym grodziska i związanych z tradycyjną beskidzką zabudową wiejską, kaplic, obiektów gospodarki leśnej; w tym prowadzenie niezbędnych prac konserwatorskich oraz dopuszczenie prac restauratorskich.
- Wprowadzanie do gminnej ewidencji zabytków obiektów i zespołów przestrzennych mających cechy zabytkowe wskazane w charakterystyce krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów architektury regionalnej.
- Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych, w tym farm wiatrowych i fotowoltaicznych, dopuszczenie wież widokowych oraz obiektów infrastruktury sportowej.
- Ochrona walorów fizjonomicznych krajobrazu: punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
- Nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych poza terenami zabudowanymi.
- Ochrona i propagowanie niematerialnego dziedzictwa kulturowego typowego dla obszarów leśnych Beskidów, z charakterystycznymi górkami polanami łąkowo-pastwiskowymi.

„PONIWIEC” KOD 24-513.45-040, ID 1584

Nazwa: Poniwiec

Kod krajobrazu: 24-513.45-040

Podtyp 5b - Hale wysokogórskie

Gmina: Ustroń

W/w krajobraz priorytetowy obejmuje rejon Poniwca (Polana Bąkula).

Dla w/w krajobrazu priorytetowego wskazano następujące rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych:

- Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
- Niewprowadzanie obiektów budowlanych poza istniejącą stacją kolei linowej Poniwiec, obiektami gospodarki łąkowo-pastwiskowej i obiektami małej architektury turystycznej dostosowanymi stylistycznie i materiałowo do obiektów tradycyjnych.
- Niewprowadzanie nowych obiektów infrastruktury narciarskiej.
- Ochrona istniejących i odtwarzanie zdegradowanych obszarów tradycyjnej pasterskiej gospodarki rolnej.
- Ochrona przedpola ekspozycji panoramy pasm górskich Beskidu Śląskiego w obrębie grani przy górnej stacji wyciągu narciarskiego Poniwiec, poprzez niewprowadzanie zabudowy, w tym tymczasowej oraz przeciwdziałanie dalszemu zarastaniu terenów otwartych.
- Nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych.
- Ochrona walorów fizjonomicznych krajobrazu: punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
- Ochrona i propagowanie niematerialnego dziedzictwa kulturowego beskidzkiej gospodarki pasterskiej oraz wędrówek górskich.

„MAŁA CZANTORIA” KOD 24-513.45-035, ID 1585

Nazwa: Mała Czantoria

Kod krajobrazu: 24-513.45-035

Podtyp 5b - Hale wysokogórskie

Gmina: Ustroń

W/w krajobraz priorytetowy obejmuje partie szczytowe Małej Czantorii wraz z istniejącymi tu polanami.

Dla w/w krajobrazu priorytetowego wskazano następujące rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych:

- Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
- Niewprowadzanie obiektów budowlanych poza obiektami gospodarki łąkowo-pastwiskowej i obiektami małej architektury turystycznej dostosowanymi stylistycznie i materiałowo do obiektów tradycyjnych.

- Ochrona istniejących i odtwarzanie zdegradowanych obszarów tradycyjnej pasterskiej gospodarki rolnej.
- Ochrona przedpola ekspozycji panoramy pasm górskich Beskidu Śląskiego w obrębie polan pod Małą Czantorią, poprzez niewprowadzanie zabudowy, w tym tymczasowej oraz przeciwdziałanie dalszemu zarastaniu terenów otwartych.
- Nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych.
- Ochrona walorów fizjonomicznych krajobrazu: punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
- Ochrona i propagowanie niematerialnego dziedzictwa kulturowego beskidzkiej gospodarki pasterskiej oraz wędrówek górskich.

Zapoznano się również z pozostałymi wnioskami i rekomendacjami, które zawarte zostały w audycie krajobrazowym województwa śląskiego dla tych obszarów, jak również i z całym dokumentem. Rekomendacje i wnioski zostały uwzględnione poprzez właściwe ustalenie stref planistycznych, nawiązujących do istniejącego stanu zagospodarowania.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne pełni ważną funkcję w procesie planistycznym. Na potrzeby planu ogólnego dla miasta Ustroń wykonano opracowanie ekofizjograficzne określającą sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia na terenie miasta. W przedmiotowej ekofizjografii przeanalizowano szereg uwarunkowań środowiska, zarówno dotyczących przyrody ożywionej, jak i nieożywionej, dokonano wizji w terenie, zagadnienia przedstawiono również na załącznikach mapowych. W opracowaniu tym ustalono szereg wskazań dla terenu miasta, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Plan ogólny dla miasta Ustroń uwzględnia wskazania ekofizjografię poprzez dobór odpowiednich stref funkcjonalnych oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy, mając na uwadze ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie.

V. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE RYSUNKI W SKALI 1:10 000:

1. Rysunek Nr 1 – Analiza istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów w odniesieniu do kierunków ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2023 – 2026
2. Rysunek Nr 2 – Uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe
3. Rysunek Nr 3 – Uwarunkowania kulturowe
4. Rysunek Nr 4 – Uwarunkowania - infrastruktura techniczna
5. Rysunek Nr 5 – Projekt planu ogólnego
6. Rysunek Nr 6 – Analiza chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ