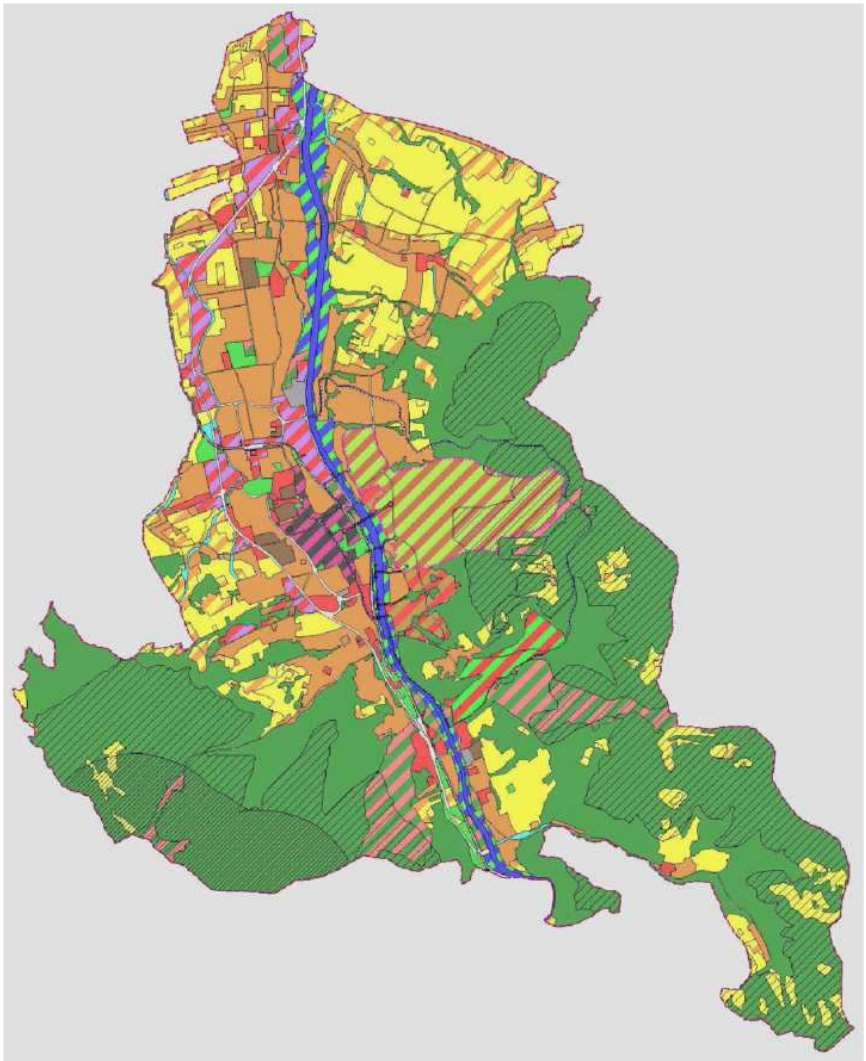
Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XLII/449/201 4
Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r.
Załącznik nr 2 do Uchwały Nr.....
Rady Miasta Ustroń z dnia.....

MIASTO USTROŃ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ B
- USTALENIA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



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

SPIS TREŚCI:

WPROWADZENIE **5**

I. WIZJA ROZWOJU MIASTA, CELE ROZWOJU **6**

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **7**

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENOW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO 7
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY. 8

2.1. Ustalenia ogólne dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów 13
2.1.1. Ustalenia ogólne polityki przestrzennej dotyczące całego obszaru miasta 14
2.2 Ustalenia dotyczące kierunków, przeznaczeń i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów poszczególnych obszarów polityki przestrzennej 17
2.3 Tereny uzdrowiskowe 36

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK 41
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABUYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 45

4.1. Strefa „A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej 46
4.2. Strefa „B" - pośredniej ochrony konserwatorskiej 46
4.3. Strefa „WO" - ochrony archeologicznej 47
4.4. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków 48

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 49

5.1. Komunikacja drogowa 49
5.2. Komunikacja kolejowa 51
5.3. Komunikacja rowerowa 51
5.4. Komunikacja liniowa 51
5.5. Komunikacja piesza 52
5.6. Zaopatrzenie w wodę 52
5.7. Gospodarka ściekowa 53
5.8. Zaopatrzenie w gaz i ciepło 53
5.9. Zaopatrzenie w energię elektryczną 53
5.10. Telekomunikacja 54
5.11. Gospodarka odpadami 54

6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM 55
7. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEÓWDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTORYCH MOWA W ART. 48 UST 1 55
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 55
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LESNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE 57
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 57

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

BIBLIOGRAFIA 63

Opracowania graficzne:

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

ZESPÓŁ WYKONAWCÓW:

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

OSOBA KOORDYNUJĄCA PRACĘ ZESPOŁU ZE STRONY URZĘDU MIASTA USTROŃ:

■ mgr inż. arch. Jarosław Grzybowski

Zespół wykonawców Zmianę Studium:

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

WPROWADZENIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. WIZJA ROZWOJU MIASTA, CELE ROZWOJU

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

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

Celem głównym rozwoju miasta zmierzającym do powyższej wizji jest:

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

Zakłada się następujące cele strategiczne na drodze osiągania celu głównego:

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

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

- stopniowej urbanizacji obszaru miasta położonego pomiędzy ulicą Katowicką a doliną Wisły oraz uzupełnienie struktury osadniczej miasta na pozostałych obszarach,
- zwiększeniu programu i obszaru centrum miasta w oparciu o projektowaną drogę średnicową odciążającą ulice 3 Maja, Daszyńskiego i A. Brody,
- zwiększeniu dostępności centrum miasta i doliny Wisły z obszaru leczniczo-uzdrowiskowego poprzez funkcjonowanie całorocznej kolejki linowej lub innego środka transportu, oraz doprowadzenie ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych do obrzeży lewego brzegu rzeki Wisły,
- wzroście ilości gospodarstw agroturystycznych oraz zwiększeniu areału gospodarstw rolnych szczególnie w jednostce strukturalnej Lipowiec,
- eliminacji zabudowy z obszaru doliny rzeki Wisły jako korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym,
- równoważenie wzrostu powierzchni zabudowanych wzrostem powierzchni biologicznie czynnych,
- zachowaniu i ustanowieniu nowych form ochrony wartości przyrodniczych miasta,
- zwiększeniu i modernizacji bazy sportowo-rekreacyjnej w ramach ośrodków:
  - „Czantoria"
  - „Równica"
  - „Poniwiec"
  - „Palenica"

  oraz w ramach obszaru centrum miasta,
- zwiększeniu powiązań funkcji sportowo-rekreacyjnych z miastem Wisła,
- budowie nowych zespołów mieszkaniowych z uwzględnieniem ich powiązań z układem przestrzeni publicznych miasta, oraz powiązanie z tym układem istniejących „zamkniętych" zespołów mieszkaniowych,
- wyznaczeniu węzłów lokalizacji nowych aktywności gospodarczych wzdłuż drogi Nr 941 z zachowaniem widoków na krajobraz miasta.

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

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

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

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

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

- **POF** - przygraniczny obszar funkcjonalny

- **GOF** - górski obszar funkcjonalny.

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

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

obszary funkcjonalne zgodnie z ustaleniami Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju - 2030 powinny być ustalone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego.

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

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

— w obszarach MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

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

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

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

— w obszarach MP - domów wczasowych i pensjonatów:

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

— w obszarach CM - centrum miasta:

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

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

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

— w obszarach AG - aktywności gospodarczych:

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

— w obszarach AG2 - aktywności gospodarczych:

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

— w obszarach US - sportowo-rekreacyjne:

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

— w obszarach US2 - sportowo-rekreacyjnych:

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

— w obszarach UT - usług turystyki:

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

— w obszarach UT1 oraz UT2 - usług turystyki:

- polityka przestrzenna jak na obszarach UT -usług turystyki,

— w obszarach UZ - lecznictwa uzdrowiskowego:

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

— w obszarach ZM - zieleni miejskiej:

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

— w obszarach R1 - rolnych z zabudową:

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

— w obszarach R2 - rolnych:

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

— w obszarach ZL - lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A" ochrony uzdrowiskowej :

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

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

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

— w obszarze WD - doliny rzeki Wisły:

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

— w obszarze WP - dolin potoków i cieków wodnych:

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

— w obszarach IT - miejskiej infrastruktury technicznej:

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

— w obszarach KK - korytarzy komunikacyjnych:

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

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

Tabela 1

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

Z powyższego zestawienia wynika, że:

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

Ustalenia ogólne dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla poszczególnych elementów planowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta tworzonej przez zdefiniowane w studium obszary polityki przestrzennej ustala się podstawowe kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów w tym określa się tereny wyłączone z zabudowy.
Ponadto realizacja zaplanowanych kierunków regulowana będzie również poniżej zestawionymi ustaleniami polityki przestrzennej dotyczącej całego obszaru miasta.

Zastosowane w poniższych zestawieniach określenia i wskaźniki oznaczają:

- zabudowa mieszkaniowa średniowysoka - to budynki mieszkalne o wysokości ponad 3 do 5 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- zabudowa mieszkaniowa niska - to budynki mieszkalne o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- zabudowa agroturystyczna - to zabudowa w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1,0 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w której prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki - to jest usług hotelarskich, gastronomicznych oraz wszystkich innych usług świadczonych turystom lub odwiedzającym,
- wskaźnik intensywności zabudowy - to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia całkowita zabudowy - jest to powierzchnia całkowita budynków zgodnie z definicją w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - to udział procentowy powierzchni gruntu rodzimego oraz wód powierzchniowych, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, w odniesieniu do działki budowlanej,
- minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych - to minimalna liczba miejsc parkingowych, która została podana dla poszczególnych kategorii użytkowania terenów,
- zieleń urządzona - to parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany,
- zieleń miejska - to różne formy terenów zieleni nie będących lasami i łąkami oraz pastwiskami wykorzystywanymi rolniczo. Zieleń miejska to parki, zieleńce,
- zabudowa uzupełniająca - to budynki jakie mogą być realizowane na podstawie przepisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na ustalonych w niniejszym studium obszarach MW, MN, MP, CM, UD, UT, AG i R1 w plombach i lukach budowlanych oraz w otoczeniu budynków istniejących, jako wypełnienie istniejącej struktury osadniczej miasta,
- tereny zalewowe - należy przez to rozumieć tereny zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczas opracowanych dokumentów, raportów i opracowań oraz wiedzy historycznej dotyczącej tych zagadnień,

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

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

2.1.1. Ustalenia ogólne polityki przestrzennej dotyczące całego obszaru miasta

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

UO1 W celu zapewnienia elastyczności w stosowaniu ustaleń studium, zakłada się możliwość tolerancji wskazanych w ustaleniu UO4 wskaźników urbanistycznych w zakresie 30 % ich wartości.

UO2 Dopuszcza się przy tworzeniu regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uszczegółowienia wydzielenia poszczególnych ustalonych w studium obszarów polityki przestrzennej, jeżeli jest to uzasadnione warunkami i potrzebami lokalnymi oraz cechami terenów oraz pod warunkiem, że nie naruszony zostanie generalny ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego w danym obszarze polityki przestrzennej. W przypadkach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustala się możliwość zachowania przepisów obowiązujących w planach miejscowych na dzień uchwalenia studium, nawet w przypadkach gdy niniejsze studium ustala dla terenów objętych tymi planami inne kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego. Możliwe to będzie jednak tylko w sytuacjach, gdy nie będzie to kolizyjne z planowanym rozwojem systemu komunikacyjnego miasta oraz, gdy tereny wskazane w planach do zabudowy nie będą wykluczone z zabudowy na podstawie map ryzyka powodziowego, które sporządzone będą przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz, gdy nie będą znajdowały się w obszarze osuwisk dla których istniał będzie prawny zakaz zabudowy.

UO3 Ustalenia studium odzwierciedlają dalekosiężną wizję zagospodarowania terenu. Dopuszcza się więc, jej etapową realizację poprzez utrzymanie w ustaleniach planów miejscowych istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz etapowe przeznaczenie do zabudowy terenów wskazanych w studium do urbanizacji. Etapowość powinna hamować tendencję do rozpraszania zabudowy. Tendencja ta, niekorzystnie wpływa na krajobraz i walory przyrodnicze terenu oraz generuje nieracjonalne wydatki z budżetu miasta na realizację nadmiernie rozbudowanej sieci infrastruktury technicznej.

UO4 Dla wyliczenia chłonności terenów wskazanych do zabudowy oraz potrzeb w zakresie ich obsługi ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne jako wytyczne do sprawdzenia w planach zagospodarowania przestrzennego:

UO4.1 Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

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

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

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

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

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

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

a) zieleń osiedlowa - 20 % zieleni osiedlowej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
b) wielkość i liczba placów zabaw dla dzieci i młodzieży - 1 plac dla dzieci i 1 plac dla młodzieży powyżej 2500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań,

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

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

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

istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenów.

UO6 W przypadku projektowanych dróg w wskazanych w studium korytarzach komunikacyjnych ustala się wyłącznie kierunek ich przebiegu. Przy ustaleniu terenów dla realizacji tych dróg dopuszcza się możliwość uszczegóławiania w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego przebiegu ich trasy i wlotu do istniejącego drogowo-ulicznego układu. Zakłada się również etapowanie inwestycji drogowych. Stąd w terenach korytarzy komunikacyjnych zakłada się możliwość ustalania w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego użytkowań i przeznaczeń tymczasowych bez możliwości zabudowy jako umożliwienie budowy danej inwestycji drogowej w przyszłości.

UO7 Na poszczególnych obszarach polityki przestrzennej określonych na rysunku studium Nr 4 „Ustalenia - Kierunki zagospodarowania przestrzennego" przy ustalaniu przeznaczeń terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy chronić tereny szczególnie cenne przyrodniczo wskazane i opisane na rysunku studium Nr 6 - „Ustalenia - obszary i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego", oraz pozostawić ich użytkowanie jako elementy zasobu przyrodniczego miasta.

UO8 Na terenach zalewowych określonych w niniejszym studium należy wykluczyć możliwość zabudowy, bądź konieczne będzie zastosowanie indywidualnych środków ochrony przed powodzią dla noworealizowanej zabudowy, poprzez wzniesienie pierwszego poziomu użytkowego obiektów budowlanych powyżej wartości rzędnej uzyskanej od RZGW na etapie sporządzania planu miejscowego, oraz należy wprowadzić zakaz realizacji podpiwniczenia.

UO9 Jako wytyczne graficzne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy przyjmować również „uwarunkowania" zawarte na rysunkach studium Nr 1 + Nr 3, oraz „ustalenia studium" zawarte na rysunkach Nr 4 + Nr 6 w skali 1:10 000 będących integralną częścią dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

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

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

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

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

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Ustala się mieszkaniowy kierunek zagospodarowania z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami terenów: I.1 Zachowanie budynków mieszkalnych i usługowych. I.2 Budynki mieszkalne w zabudowie średniowysokiej i niskiej. I.3 Zabudowa uzupełniająca. I.4 Obiekty i urządzenie usługowe. I.5 Obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne. I.6 Zieleń urządzona. I.7 Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. I.8 Ulice, ciągi pieszo-jezdne i piesze. L9 I.9 Parkingi w poziomie terenu oraz wielopoziomowe. I.10 Możliwość zachowania istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów	II.1 Zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.HUO4.5 oraz UO1. II.2 Minimalna ilość miejsc parkingowych: – 1 miejsce na 1 mieszkanie, – dla obiektów handlowych - 30 miejsc na 1000 m^2 powierzchni sprzedaży, – dla gastronomii - 30 miejsc na 180 miejsc konsumpcyjnych , – dla administracji - 15 miejsc na 100 zatrudnionych, – dla szkół - 20 miejsc na 100 zatrudnionych. IL3 Przy lokalizacji nowej zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi należy uwzględnić wpływ uciążliwości komunikacyjnych od istniejącej drogi głównej ruchu przyspieszonego.

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

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

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
CM - obszary centrum miasta	Ustala się usługowy kierunek zagospodarowania z preferencją dla usług centrotwórczych i z przewidywanymi dopuszczalnymi przeznaczeniami terenów: *I.1* Obiekty usługowe. I.2 Obiekty usługowo-mieszkaniowe w zabudowie średniowysokiej. I.3 Obiekty mieszkaniowe w zabudowie niskiej w uzupełnieniu ciągów i kwartałów zabudowy istniejącej pod warunkiem, ze parter budynku przeznaczony będzie dla usług. I.4 Zabudowa uzupełniająca. I.5 Możliwość zachowania istniejącego użytkowania oraz zagospodarowania terenów. I.6 Tereny usługowe i sportowo-rekreacyjne. I.7 Zieleń urządzona. I.8 Ulice i parkingi w poziomie terenu oraz podziemne i nadziemne parkingi wielopoziomowe. I.9 Place i ciągi ruchu pieszego, oraz nowe formy powiązań komunikacyjnych z terenami otaczającymi np. komunikacja linowa. I.10 Obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.	II.1 Zgodnie z ustaleniami ogólnymi UO4.HUO4.2 oraz UO1. II2. Maksymalna wysokość zabudowy 14,5 m. II.3 Minimalna ilość miejsc parkingowych: – 1 miejsce na 1 mieszkanie, – 4 miejsca na 10 miejsc w pensjonatach, – 12 miejsc na 100 miejsc w obiektach usług gastronomii, – 30 miejsc na użytkowników obiektów, urządzeń i terenów sportowo-rekreacyjnych. II.4 Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. II.5 Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze stałym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych. II.6 Konieczność zachowania przepisów obowiązujących w strefie „ B" ochrony uzdrowiskowej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Symbol i nazwa obszaru polityki przestrzennej	I. Kierunki zagospodarowania struktury przestrzennej miasta - przeznaczenie terenów	II. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów - wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
R1 - obszary rolne z zabudową	Ustala się rolniczy kierunek zagospodarowania z dopuszczeniem zachowania i uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz innych przeznaczeń: I.1 Zabudowa zagrodowa i agroturystyczna. I.2 Zabudowa uzupełniająca. I.3 Zabudowa i urządzenia rekreacyjne związane z agroturystyką i turystyką. I.4 Tereny rolne, sady, ogrody, pastwiska i inne formy działalności rolniczej z wyłączeniem upraw w szklarniach i namiotach foliowych oraz z wyłączeniem produkcji pieczarek. I.5 Drogi, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. I.6 Możliwość zalesienia gruntów rolnych. I.7 Możliwość zachowania istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów.	II.1 Maksymalna wysokość zabudowy: – budynki mieszkalne: • 9,0 m na terenach powyżej 550 m n.p.m. • 10,0 m na terenach poniżej 550 m n.p.m. – budynki inwentarskie, usługowe i gospodarcze - 9,0 m II.2 Forma architektoniczna nowych budynków powinna charakteryzować się dachami o nachyleniu połaci dachowych $20^0 + 45^0$. II3 Udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40 %. II.4 Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych zgodnie z pkt 3 i pkt 4 ustaleń studium. II.5 Na obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz osuwiskami ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości zabudowy, a w przypadku ich zabudowy wszelkie planowane obiekty inżynierskie i budowlane powinny być poprzedzone działaniami zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień. II.6 Na terenach zalewowych ustala się konieczność wykluczenia lub ograniczenia możliwości ich zabudowy obiektami związanymi ze stałym pobytem ludzi w zależności od prognozowanych zagrożeń powodziowych.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Tereny uzdrowiskowe

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

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

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

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

Strefa A ochrony uzdrowiskowej

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

W strefie A zabrania się:

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

produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę;

5) prowadzenia działalności rolniczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 1 77, poz. 1054);
6) trzymania zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz. U. Nr 133, poz. 921, z późn. zm.7));
7) organizacji rajdów samochodowych i motorowych;
8) organizowania imprez masowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 62, poz. 504 oraz z 2010 r. Nr 127, poz. 857 i Nr 152, poz. 1021 oraz z 2011 r. Nr 21 7, poz. 1280), zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego albo rehabilitacji uzdrowiskowej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22^{00}-6^{00}, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych;
9) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
10) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
11) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
12) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

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

Strefa B ochrony uzdrowiskowej

Strefa B ochrony uzdrowiskowej otacza ze wszystkich stron strefę A.
W strefie B znajdują się istotne dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców miasta funkcje: usług kultury, oświaty i sportu, administracji, zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, usługi hotelowe, gastronomii i handlu. W strefie tej zlokalizowana jest zabudowa pensjonatowa, jednorodzinna i wielorodzinna.
W strefie B dopuszcza się zachowanie i lokalizację nowych funkcji z zakresu mieszkalnictwa - zabudowy jedno - i wielorodzinnej, zabudowy pensjonatowej oraz usług wspomagających działalność uzdrowiskową: usług zdrowia, oświaty, nauki, kultury, sportu, turystyki, administracji, handlu i innych usług nieuciążliwych dla środowiska.
Nie dopuszcza się lokalizacji nowych siedlisk zabudowy zagrodowej.
Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na wskazanych w studium terenach z możliwością jej rozbudowy, bez prawa tworzenia nowych siedlisk.

W strefie "B" ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

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

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

Strefa C ochrony uzdrowiskowej

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

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

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

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

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

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

Ochrona przyrody i krajobrazu

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

a) przeciwdziałać rozpraszaniu się zabudowy w celu ochrony występujących tu kompleksów rolnych i leśnych,

b) zaplanować rozwój urbanistyczny w zespołach i kompleksach uporządkowanych przestrzennie,

c) chronić przed zabudową tereny stanowiących korytarze ekologiczne (doliny cieków, pola i łąki, tereny leśne, parki),

d) zachować istniejące i tworzyć nowe zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

Ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych

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

a) przeciwdziałanie zanieczyszczeniom wód powierzchniowych i dążenie do poprawy ich klasy czystości poprzez zdecydowane ograniczenie występowania zabudowy bez oczyszczania ścieków bytowych oraz działania ograniczające zanieczyszczenie wód związkami chemicznymi wykorzystywanymi w rolnictwie,

b) należy egzekwować obowiązek systematycznego opróżniania zbiorników bezodpływowych na terenach nie objętych systemem kanalizacji,

c) dążenie do dalszej rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacyjnej w gminie,

d) wyznaczenie pasów ochronnych wolnych od zabudowy wzdłuż cieków szerokości minimum 5 m od brzegów cieków,

e) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieku,

f) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej,

g) regulacje techniczne cieków wodnych muszą być ograniczone do niezbędnego minimum, musi zostać zachowana więź hydrologiczna koryt z otoczeniem, a także zachowana ich obudowa biologiczna,

h) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy respektować ograniczenia związane z występowaniem stref ochrony ujęć wody: bezpośrednich i pośrednich wewnętrznych i zewnętrznych dla ujęć:

- powierzchniowego „Poniwiec" OS.I.6210/43/93
- podziemnych:

- Jaszowiec WZS-6210/11 /99
- Brzegi WS 6223-28/2002
- Pogórze OS-I-6210/64/97
- Ustronianka 5 studni rejon Jelenica
- Czantoria Z1 WZS-6210/24/99
- Czantoria Z2 WZS-6210/24/99
- Ustronianka Asnyka 4 studnie
- US1 US2 WZS 6210/24/99
- Zakłady Kuźnia WZS 6210/33/99

- wskazać lokalizację źródeł „Żelaziste" i „Karola" oraz sposób zagospodarowania otaczającego je terenu.

Ochrona powietrza

Ochrona powietrza atmosferycznego wymaga:

a) termomodernizacji budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej;

b) wprowadzenia zasady używania do celów grzewczych urządzeń o jak najwyższej sprawności energetycznej, korzystających z paliw niskoemisyjnych. Zasada winna zostać wprowadzona w formie nakazu dla obiektów użyteczności publicznej, produkcyjnych, ogrzewanych zbiorowo i nowo realizowanej zabudowy.

c) ograniczenia ruchu samochodowego w obszarach intensywnie zabudowanych,

d) kształtowania obudowy tranzytowych ciągów komunikacyjnych zielenią, w tym w formie alej i szpalerów drzew.

Ochrona przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem niejonizującym

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

a) lokalizacja nowej zabudowy, w szczególności wzdłuż głównych dróg wymaga zachowania odległości zapewniającej ochronę przed hałasem w zależności od rodzaju tej zabudowy oraz minimalizowane zasięgu i wpływu negatywnego oddziaływania tych dróg dla nowej zabudowy poprzez stosowanie barier i przegród akustycznych i strefowanie zabudowy - w mpzp należy tereny narażone na ponadnormatywne emisje hałasu przeznaczać na takie użytkowania, które nie są objęte ochroną przed hałasem (przemysł, usługi itp.) lub na których dopuszczalne poziomy hałasu mogą być podwyższone (np. tereny mieszkaniowo-usługowe),

b) poprawy jakości nawierzchni dróg,

c) budowy ekranów ochronnych lub tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania,

d) eliminowanie i ograniczenie zabudowy w polach elektromagnetycznych linii wysokiego napięcia i stacji elektromagnetycznych,

e) nowe anteny telefonii bezprzewodowych należy lokalizować w granicach samodzielnych działek lub na obiektach w miejscach nie eksponowanych przy zachowaniu wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno-prawnych,

f) uwzględnienia zagadnień związanych z promieniowaniem niejonizującym na poziomie planów miejscowych oraz decyzji związanych z lokalizacją obiektów będących źródłem tego promieniowania.

Złoża kopalin i warunki ich eksploatacji

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

Tabela 2 Udokumentowane złoża na terenie miasta Ustroń

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

Granice złóż przedstawiono na rysunku ustaleń studium.

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

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

Prawne formy ochrony wartości przyrodniczych

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

▪ Rezerwat „Czantoria"

▪ Park krajobrazowy Beskidu Śląskiego

▪ Obszar Natura 2000 „Beskid Śląski"

▪ Osiem pomnikow przyrody

Tabela 3 Pomniki przyrody miasta Ustroń

L.p	Nazwa	Data utworzenia	Podstawa prawna	Położenie
1	Dąb szypułkowy	1 954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1 954r. RL.13b/1 6/54	ul. Józefa Kreta 24
2	Dąb szypułkowy „ Dąb Sobieskiego"	1 954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1 954r. RL.13b/1 7/54	ul. Daszyńskiego 54
3	Lipa drobnolistna	1954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1 954r. RL.13b/18/54	ul. Skoczowska 94 (na terenie prywatnym)
4	Lipa drobnolistna	1954-06-30	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 30.06.1 954r. RL.13b/18/58	ul. Skoczowska 94 (za placem manewrowym)
5	Dąb szypułkowy	1958-10-23	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 23.10.1 958r. RL.13b/18/58	ul. Lipowska 16
6	Lipa drobnolistna	1962-11-10	Orzeczenie Prezydium WRN w Katowicach z dnia 10.11.1 962r. RL-OP-b/44/62	ul. Drozdów 96a
7	Dąb szypułkowy	1 980-1 2-03	Decyzja Wojewody Bielskiego z dnia 3.12.1 980r. RLS-op-7141 p/7/80	ul. Obrzeżna, za cmentarzem
8	Jesion wyniosły	1997-09-03	Rozporządzenie Wojewody Bielskiego nr 7/97 z dnia 03.09.1 997r.	ul. Daszyńskiego 51

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

3. Miasto Ustroń posiada duży potencjał przyrodniczy (doliny ciekow, środpolne zadrzewienia o charakterze łęgow lub grądow), nie do końca jeszcze poznany. Obszary o ktorych wiadomo obecnie, że posiadają delegację ustawową do utworzenia form ochrony przyrody to:

▪ Ciągi zadrzewień przypotokowych w Lipowcu i Ustroniu

▪ Kamieniołom Jelenica

▪ Kamieniołom Czantoria

▪ Kamieniołom Skalica

▪ Polana Bąkula

▪ Polana Sucha Dobka

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

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

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

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

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

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

W studium wskazano również :

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

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

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

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

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

A1 Kościół Podwyższenia Krzyża Św.(nr rej. A- 273/78) i plebania(nr rej. A-274/78) wraz z otoczeniem

A2 Kościół św. Anny (nr rej. A- 302/78) wraz z otoczeniem

A3 Kościół ewang.-augsb. Św. Jakuba (nr rej. A- 349/78), plebania (nr rej. A- 347/78) oraz dawna szkoła ewangelicka (nr rej. A- 348/78) wraz z otoczeniem

A4 Kościół św. Klemensa (nr rej. A- 352/78) i plebania - dawny sierociniec (nr rej. A- 350/78) wraz z otoczeniem

A5 Dom i stodoła (nr rej. A- 381 /80) wraz z otoczeniem

A6 Dawna huta Klemens (nr rej. A- 534/92) wraz z otoczeniem

A7 Dawna huta Teresa (nr rej. A- 670/91) wraz z otoczeniem

A8 Dawna karczma (nr rej. A- 693/93) wraz z otoczeniem

A9 dom nr 21 (nr rej. 997/69) wraz z otoczeniem

A10 Budynek mieszkalny (nr rej. 191/60) wraz z otoczeniem

A11 Zespół dworski (nr rej. A- 355/78) wraz z otoczeniem

Wytyczne konserwatorskie dotyczące obszaru objętego strefa „A":

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

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

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

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

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

b) 108 budynków figurujących w ewidencji zabytków oraz:
- Park Kuracyjny przy ul. Hutniczej,
- Cmentarz parafialny rzymskokatolicki, ul. Daszyńskiego,
- Cmentarz ewangelicki, ul. Stawowa,
- Krzyż kamienny, ul. Krzywa, ok. 1910/20 r.,
- Pomnik lotnika Jana Cholewy,
- Pomnik przy Urzędzie Miasta w Ustroniu,
- Pomnik na cmentarzu przy ul. Stawowej,
- Figura Chrystusa Króla.

Wytyczne konserwatorskie dla obszarów w strefie konserwatorskiej „B":

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

4.3. **Strefa „WO" - ochrony archeologicznej**

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

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

Tabela 4 Spis stanowisk archeologicznych

Oznaczenie strefy ochrony na rysunku studium	Numer stanowiska na rysunku studium	Numer obszaru AZP (mat. konserwat.)	Numer stanowiska (mat. konserwat.)	Inwentaryzacja rodzaj stanowiska	Chronologia
WO1	1	108-45	2	ślad osadnictwa	neolit
WO2	2	109-45	14	ślad osadnictwa	epoka kamienia
WO3	3	109-45	15	ślad osadnictwa	później średniow./ okres nowożytny
~~WO4~~	~~4~~	~~109-45~~	~~20~~	~~skarb~~	~~pradzieje~~
WO5	5	109-46	1	ślad osadnictwa	okres nowożytny
WO6	6	109-46	2	ślad osadnictwa	okres nowożytny
W07	7	109-46	3	ślad osadnictwa	okres nowożytny
W08	8	109-46	4	ślad osadnictwa	okres nowożytny
WO9	9	109-46	7	miejsce kultu	okres nowożytny

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

4.4. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

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

Ustalenia konserwatorskie :

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

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

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Komunikacja drogowa

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

Zachowano przebieg:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. **Komunikacja kolejowa**

Utrzymuje się dotychczasowy układ komunikacji kolejowej tworzony przez:

- jednotorową, drugorzędną, państwową linię kolejową Nr 191 relacji Goleszów - Wisła - Głębce,
- stację kolejową „Ustroń" przy ul. Kolejowej,
- przystanek kolejowy „ Ustroń - Zdrój" przy ul. Grażyńskiego.

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

5.3. **Komunikacja rowerowa**

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

5.4. **Komunikacja liniowa**

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

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

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

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

5.5. **Komunikacja piesza**

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

Na załączonym schemacie pokazano kierunki rozwoju systemu komunikacji pieszej w centrum miasta.
Planowane kierunki kształtowania systemu komunikacji pieszej w centrum miasta w powiązaniu z dzielnicą uzdrowiskową mogą być realizowane stopniowo w miarę wyprowadzenia ruchu tranzytowego z centrum.

5.6. **Zaopatrzenie w wodę**

Utrzymuje się zaopatrzenie miasta w wodę z kilku kierunków jednocześnie.

Są to:

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

Zapewnienie ciągłości dostawy wody wymaga utrzymania pracy zbiorników wody i hydroforni tak dla zabudowy wysokiej jak i różnorodnej zabudowy położonej w wyższych partiach terenu.
W zakresie sieci rozdzielczej dla terenów urbanizujących się wymagana jest budowa nowej sieci. Dla terenów z istniejącą zabudową przyjmuje się konieczność rozwoju sieci, remontów i modernizacji układu, oraz przekształcenie układu końcówkowego w pierścieniowy. Tereny na których wymagana będzie rozbudowa sieci wodociągowej pokazano na schemacie „Kierunki rozwoju sieci wodociągowej".

5.7. Gospodarka ściekowa

Miasto posiada ukształtowany system odprowadzania ścieków z kolektorami głównymi biegnącymi i nachylonymi z południa na północ z prawo i lewostronną siecią rozdzielczą.
Ścieki z południowej części miasta odprowadzane są na oczyszczalnię „Centrum", a ścieki z północnej części na oczyszczalnię w Skoczowie.
Utrzymuje się istniejący układ, dążąc do rozbudowy sieci rozdzielczej dla istniejących terenów zabudowy.
Utrzymuje się również punkt zlewniowy dla przekazywania ścieków z osadników bezodpływowych i zbiorników przydomowych.
Dla terenów urbanizowanych projektuje się kanalizację sanitarną typu rozdzielczego. Tereny rozwojowe wymagające budowy sieci pokazano na schemacie „Kierunki rozwoju sieci kanalizacyjnej".

5.8. Zaopatrzenie w gaz i ciepło

Utrzymuje się jako podstawowe źródło ciepła dla mieszkańców gazociąg tranzytowy Świętoszówka - Skoczów. Pobór gazu odbywa się poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe 1^0 i 2^0 stopnia.
Dla terenów z istniejącą zabudową przyjmuje się konieczność remontów i modernizacji układu. Dla terenów urbanizowanych zakłada się budowę nowej sieci. Dla terenów leżących poza zasięgiem sieci planuje się wykorzystanie gazu propan-butan.
Tereny, na których wymagana będzie rozbudowa sieci pokazano na schemacie „Kierunki rozwoju sieci gazowej".
Dla zabudowy wielorodzinnej utrzymuje się istniejący system centralnego ogrzewania. Dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej źródło dostawy ciepła winno spełniać aktualne normy ochrony środowiska.
Równoległym kierunkiem rozwoju polegającym na zmniejszeniu poboru ciepła jest termoizolacja budynków:

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

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

5.9. Zaopatrzenie w energię elektryczną

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

dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Ustroń - Brenna Spalona. Wybór wariantu przebiegu tej linii nastąpi na etapie sporządzenia planu miejscowego.
Rozwojowi terenów urbanizowanych winien towarzyszyć rozwój niskich napięć, a w przypadku większego zapotrzebowania mocy budowa linii średniego napięcia zakończona stacją transformatorową lub wymiana najbliższego transformatora na jednostkę większej mocy.

5.10. **Telekomunikacja**

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

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

5.11. **Gospodarka odpadami**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Obszarem miasta, który wymaga obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar strefy „A" ochrony uzdrowiskowej.

Aktualnie obowiązujące plany miejscowe na obszarze miasta nie spełniają wymogów formy planu miejscowego jakie zapisane są w aktualnie obowiązującej ustawie o planowaniu przestrzennym. Dotyczy to nieodpowiedniej skali rysunku planu, jak również zapisów ustaleń planu, które nie są

zgodne z obecną doktryną urbanistyczną. Stąd w celu przygotowania właściwego narzędzia dla realizacji polityki przestrzennej miasta, poza obszarem strefy „A" ochrony uzdrowiskowej wskazuje się konieczność sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, na których planuje się wzrost zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz w otoczeniu planowanych nowych inwestycji drogowych.

Wskazuje się również potrzebę sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta przewidującego zmiany zagospodarowania tego obszaru w sytuacji zmian układu komunikacyjnego.

W rozwoju miasta nie przewiduje się przeprowadzania procedury scaleń i podziałów nieruchomości jako zadania podjętego z inicjatywy Miasta Ustroń.

Nie można jednak wykluczyć, ze przeprowadzenie takiej procedury będzie wskazane i konieczne do przeprowadzenia na wniosek właścicieli nieruchomości w celu logicznego zagospodarowania różnych rejonów miasta w celu uzyskania efektu ładu przestrzennego.

W studium nie wskazano obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. Obszary przestrzeni publicznej - to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

W Ustroniu można wskazać następujące typy przestrzeni publicznej[1]:

- rynek i place miejskie - jako tradycyjne miejskie przestrzenie publiczne w centrum miasta,
- plac targowy,
- miejsca pamięci - otoczenie pomników, obelisków, rzeźb i figur
- ulice - jako najbardziej typowe przestrzenie miejskie szczególnie ulice handlowe i o ograniczonym ruchu samochodowym,
- tereny otwarte takie jak:
  - parki miejskie
  - place zabaw
  - tereny sportowo-rekreacyjne
  - cmentarze
  - ścieżki spacerowe i rowerowe
  - tereny nad brzegami Wisły
- przestrzenie publiczne na terenach otwartych np. tereny dzielnicy sanatoryjno-uzdrowiskowej, otoczenie pensjonatów i obiektów usługowych.

Jakość przestrzeni publicznych decyduje o wizerunku miasta i jego klimacie społecznym. Istotnym kierunkiem kształtowania przestrzeni publicznej jest dążenie do zapewnienia jej ciągłości jako zasadniczego spoiwa struktury miasta.

Stąd w opracowaniach planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego na obszarach, na których występują przestrzenie publiczne wskazuje się konieczność ich szczególnego traktowania w zapisach tych planów.

[1] na podstawie i według klasyfikacji wyszczególnionej w publikacji „Rynki, malle i cmentarze" - Krzysztof Bierwiaczonek, Barbara Lewicka, Tomasz Nawrocki - Wydawnictwo Nomos - Uniwersytet Śląski w Katowicach

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LESNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Jak wskazano to już w pkt 8 ustaleń studium ważnym instrumentem w realizacji zagospodarowania przestrzennego miasta będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru strefy „A" ochrony uzdrowiskowej .

Sporządzenie takiego planu miejscowego zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami (zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zmiana ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych) - jest niezbędne.

Przewiduje się również konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zespołów sportowo-rekreacyjnych, na których powiększenie obszaru wymagało będzie uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W studium wskazano obszary R1 - „rolne z zabudową" i R2 - „rolne" jako przestrzeń produkcyjną miasta. O ile w obszarach R1 dopuszcza się poza zabudowa zagrodową i agroturystyczną również zabudowę mieszkaniową, usługową i turystyczną - to obszary R2 stanowią podstawową rolniczą przestrzeń produkcyjną miasta obejmującą powierzchnię około 850 ha, czyli około 14 % całej powierzchni miasta. W polityce przestrzennej zakłada się następujące zasady gospodarowania obszarami rolnymi:

- wyłączenie części obszarów z wszelkiej zabudowy,
- wskazanie możliwości zabudowy na części obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej miasta wyłącznie w formie zabudowy zagrodowej, przy czym powierzchnia nowego gospodarstwa rolnego musi mieć powierzchnię większą niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego wmieście,
- prowadzenie zrównoważonej i ekologicznej gospodarki rolnej,
- utrzymanie łąk, pastwisk i zadrzewień,
- ochrona gleby i wód,
- tworzenie ciągów zadrzewień śródpolnych,
- tworzenie stref buforowych na styku z terenami przeznaczonymi do zabudowy,
- przeprowadzenie scaleń i wymiany gruntów w celu optymalizacji warunków gospodarowania,
- przeciwdziałanie wtórnym podziałom nieruchomości.

Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej, to głównie obszary ZL - „lasów i zadrzewień poza obszarem strefy „A" ochrony uzdrowiskowej". Jest to obszar o powierzchni około 2730 ha stanowiący ok. 46 % powierzchni miasta, na którym gospodarka leśna prowadzona będzie zgodnie z przepisami ustawy o lasach dotyczącymi lasów ochronnych. Na części obszarów lasów, które położone są w strefie „B" ochrony uzdrowiskowej obowiązywał będzie zakaz wyrębu drzew leśnych, za wyjątkiem cieć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

Zasób leśny miasta stanowią również lasy położone w strefie „A" ochrony uzdrowiskowej, wchodzące w skład terenów zieleni której udział w całej powierzchni strefy „A" nie może być mniejszy niż 65 %, czyli około 159,0 ha. Zgodnie z obowiązującymi przepisami tereny zieleni w strefie „A" ochrony uzdrowiskowej to powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową, a wiec są to również powierzchnie, które nie są lasami.

W rozwoju miasta nie planuje się zmniejszenie powierzchni lasów znajdujących się w strefie „A" ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z prawem na obszarze tej strefy obowiązuje zakaz wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych.

Rozwój strategicznej podstawy funkcjonowania miasta jaką jest „sport i rekreacja", wymagał będzie wyłączenia niektórych terenów z użytkowania leśnego. Dotyczy to powiększenia terenów dla tych funkcji w ramach istniejących ośrodków oraz na kierunkach powiązań ośrodka „Czantoria" z miastem Wisła.

W pokazanych na rysunku studium Nr 4 obszarach „US" dla rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnych na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazane zostaną konkretne tereny, które wymagały będą zmiany przeznaczenia na cele nieleśne, przy czym w studium dla obszarów „ UT" i „ US" ustalono dopuszczalne ramy ingerencji w obszary leśne.

11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

1) Na dzień powstawania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu gminy nie zostały wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Gmina posiada jednak na swoim obszarze tereny na których występowały zagrożenia powodziowe. Obszary te stanowią tereny zalewowe położone w dolinie Wisły (pokazane na rysunku ustaleń studium Nr 6).
2) W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów zalewowych należy przyjąć rozwiązania, które będą ograniczały zagrożenie powodziowe. W szczególności należy ograniczyć rozwój zabudowy oraz zapewnić przyjmowanie w tychże planach form architektonicznych, które będą minimalizowały straty wśród istniejącej i planowanej zabudowy.
3) Po powstaniu dokumentów mających umocowanie prawne ustalających tereny zagrożeń

powodziowych w nowo tworzonych mpzp należy uwzględniać uwarunkowania z nich wynikające w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

1) Na terenie gminy występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi wyznaczone w ramach programu SOPO. Zaleca się by w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględniać uwarunkowania z nich wynikające w zakresie ochrony przed tym zagrożeniem min. poprzez wykonanie opracowań ekofizjograficznych z poszerzoną problematyką w tej dziedzinie.
2) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny osuwisk winny być generalnie wyłączone z możliwości zabudowy, przed ewentualną zabudową zaleca się przeprowadzenie oceny warunków geologicznych w oparciu o stosowne dokumenty wynikające z przepisów odrębnych[2],
3) Prowadzenie monitoringu i obserwacji terenów oraz ich uwzględnianie w nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, procesy osuwiskowe mogą bowiem zachodzić również poza terenami wyznaczonymi w SOPO.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALIN FILAR OCHRONNY

1) Na terenie miasta Ustroń nie ustanowiono filarów ochronnych. Na terenie gminy nie występują formy eksploatacji kopalin, które powodowałyby konieczność wyznaczenia filarów ochronnych. Nie występują również obszary i obiekty, które byłyby narażone na uszkodzenia, a które ze względu na swoją wartość wymagałaby objęcia ochroną w postaci filaru ochronnego.
2) Niemniej jednak w procesie rozwoju gminy filary takie mogą być wyznaczone w zależności od potrzeb niezależnie od ustaleń studium, w koncesji na wydobycie, a na etapie późniejszym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego. Plan terenu górniczego może w szczególności określić obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr.

[2] Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych [Dz. U. z 2012 r. , poz. 463].

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY

Na obszarze miasta nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

Występuje szereg pomników i miejsc pamięci, które wymagają ochrony w rozwoju miasta według zasad i przepisów określonych w pkt 4 niniejszego tekstu studium.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Obszarami wymagającymi przekształceń są te rejony miasta, których aktualne zagospodarowania nie odpowiada założonym celom rozwoju miasta.

Rehabilitacja w gospodarce przestrzennej rozumiana jest jako działanie ukierunkowane na odnowę i ochronę wartości kulturowych przestrzeni miejskiej z uwzględnieniem jego uzdrowiskowo-leczniczej funkcji.

Rekultywacja odnosi się do działań zmierzających do przywrócenia utraconych wartości.

Zakłada się, że obszarami wymagającymi przekształceń oraz rehabilitacji i rekultywacji będą:

- obszar byłych zakładów przemysłowych „ Kuźnia - Ustroń",
- otoczenie stacji kolejowej „Ustroń" oraz zabudowania tej stacji,
- otoczenie dolnej i górnej stacji kolei linowej na Czantorię, z uwzględnieniem możliwości kontynuacji tej formy komunikacji w kierunku miasta 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 objętym zmianą Studium nie występują obszary remediacji.

15. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Na terenie zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny zamknięte, to tereny a w szczególnych przypadkach również obiekty budowlane lub ich części dostępne wyłącznie dla osób uprawnionych dla których zgodnie z prawem geodezyjnym i kartograficznym zamiast mapy zasadniczej sporządza się odrębne mapy.

Na obszarze miasta terenami zamkniętymi są następujące nieruchomości wymienione w Decyzji Nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych:

Arkusz mapy	Nr działki
1	~~492/1~~, 492/20, 492/22, 492/24, 492/31, 492/32, 5060
5	2585/2, 5062
6	5064
15	5063/15, 5063/1 7, ~~5063/21~~, 5066, 5068, 5069, 5063/37, 5063/39, 5063/40, 5063/42, 5063/44, 5063/45
20	2186/7, 2186/11, 2186/12
21	5070
5-21	5014/89
1, 5	5061
15-21	5067
6, 10	5065

W powyższej tabeli zostały zaktualizowane, na dzień 20.03.2018 r., tereny zamknięte na podstawie Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, wraz z późniejszymi zmianami.

17. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się lokalnych obszarów funkcjonalnych.

18. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie objętym zmianą Studium dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW, z paneli fotowoltaicznych, wraz ze strefą ochronną. Obszary te zostały zlokalizowane na terenach AG2 - obszarach aktywności gospodarczej, między ulicą Sportową a ulicą Daszyńskiego i linią kolejową.

19. OBSZARY PROBLEMOWE

Obszarami problemowymi w rozwoju miasta będą te rejony i elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, których rozwój napotykał będzie na uwarunkowania przyrodnicze, własności gruntów

lub trudności w kształtowaniu ładu przestrzennego.

Przewiduje się, że obszarami problemowymi w rozwoju miasta będą:

- obszar Lipowca wymagający ograniczenia zabudowy obszarów rolnych i dążenie części właścicieli nieruchomości do uzyskania działek budowlanych dla budownictwa jednorodzinnego,
- ograniczenie obudowy drogi wojewódzkiej Nr 941 i tworzenie przepisów wpływających na kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego,
- eliminacja ruchu tranzytowych komunikacji drogowej w centrum miasta,
- ograniczenia w rozwoju miasta wynikające z jego funkcji leczniczo-uzdrowiskowej,
- potrzeby rozwoju i powiązań terenów sportowo-rekreacyjnych położonych w otoczeniu terenów leśnych.

BIBLIOGRAFIA

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju - 2030

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego2020+

Krzysztof Bierwiaczonek, Barbara Lewicka, Tomasz Nawrocki „Rynki, malle i cmentarze" - Wydawnictwo Nomos - Uniwersytet Śląski w Katowicach, Kraków 2012

Absalon D. i inni: „Komentarz do mapy sozologicznej w skali 1:50 000. Arkusz M-34-86-B Wisła". Przedsiębiorstwo „GEPOL". Poznań, 1995.

Absalon D. i inni: „Komentarz do mapy hydrograficznej w skali 1:50 000. Arkusz M-34-86-B Wisła". Przedsiębiorstwo „GEPOL". Poznań, 2003.

Absalon D. i inni: „Komentarz do mapy hydrograficznej w skali 1:50 000. Arkusz M-34-74-D Skoczów". Przedsiębiorstwo „GEPOL". Poznań, 2003.

Burtan J., Szczegółowa mapa geologiczna Polski ark. Wisła, PIG, warszawa, 1972

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

Centralna Baza Danych Geologicznych - strona internetowa PIG, http://baza.pgi.gov.pl/;

Chowaniec J. i in, Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:200000 ark. Cieszyn, PIG, Warszawa 1983

Chowaniec J., Witek K.., Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50000 ark. Skoczów

Grabowski D., Geologia samorządowa, ekspert odpowiada, ruchy masowe ziemi [w] *geoportal.pgi.gov.pl/css/powiaty/ekspert/ekspert_osuwiska.pdf*

Gumiński R., Próba wydzielenia dzielnic rolniczo-klimatycznych w Polsce, Przegląd meteorologiczny i hydrologiczny, Warszawa, 1948;

www.gus.pl - strona internetowa Głównego Urzędu Statystycznego

Hess M.: „Piętra klimatyczne w polskich Karpatach Zachodnich". Zesz. Nauk. UJ 115, Prace geogr., 11:1-267, 1965.

Hess M., Leśniak B.: „Atlas województwa bielskiego. Klimat". Mapa w skali 1:100 000. Oddz. PAN w Krakowie i Urząd Wojewódzki w Bielsku Białej: 10, 1981.

IMGW O/Katowice: „Atlas klimatyczny województwa śląskiego". Katowice, 2000.

Kleczkowski A. [red.]: „Mapa Głównych Zbiorników Wód Podziemnych w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1:500 000". AGH, 1990.

Kondracki J.: „Geografia regionalna Polski". PWN. Warszawa, 2002.

Matuszkiewicz W.: "Przewodnik do oznaczania zbiorowisk roślinnych Polski", PWN, Warszawa, 2007.

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

Opracowanie Ekofizjograficzne do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego. Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska. Katowice, 2004.

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

Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Ustroń, Geologic, Rybnik, 2012 r.
Państwowa Służba Hydrogeologiczna - strona internetowa PIG, http://www.psh.gov.pl ;
Parusel. J[red], Korytarze ekologiczne w województwie śląskim, CPDGŚ, Katowice 2007;
Poprawa D. i inni: „Katalog osuwisk województwo katowickie". Państwowy Instytut Geologiczny, Oddział Karpacki w Krakowie. Kraków, 1975.

Raport o stanie środowiska w województwie śląskim w roku 2005 - 2010 WIOŚ Katowice,

Rejestr form ochrony przyrody województwa śląskiego - Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Katowice, 2011;

Romer E.: „ Regiony klimatyczne Polski". Prace Wrocł. Tow. Nauk., Ser. B. 16: s. 26, 1949.

Skąpski K., Garecki j., Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:50000 ark. Wisła,

Różkowski A. [red.], 1997: Mapa warunków występowania, użytkowania, zagrożenia i ochrony zwykłych wód podziemnych Górnośląskiego Zagłębia Węglowego i jego obrzeżenia; 1 : 100 000. PIG, Warszawa.

Skrzypczyk L. [red], 2003: Mapa wstępnej waloryzacji Głównych Zbiorników Wód Podziemnych 1:800000, PIG, Warszawa;

Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, RZGW Gliwice, 2007;

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, Ustroń, 2008 r. z póź. zm.

Tarwid-Maciejowska S. [red.]: „Objaśnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1:50 000, Arkusz - WISŁA (1028)". Państwowy Instytut Geologiczny. Warszawa, 2004.

Tarwid-Maciejowska S. [red.]: „Objaśnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1:50 000, Arkusz - SKOCZÓW (1011)". Państwowy Instytut Geologiczny. Warszawa, 2004.

Walasz K. Mielczarek P. [red.]: „Atlas ptaków zimujących małopolski". 2001.

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

Wilczek Z, Fitosocjologiczne uwarunkowania ochrony przyrody Beskidu Śląskiego, 2006

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