SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie

2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań – synteza ustaleń studium

ZESPÓŁ WYKONAWCÓW:

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

OSOBA KOORDYNUJĄCA PRACĘ ZESPOŁU
ZE STRONY URZĘDU MIASTA USTROŃ:

- *mgr inż. arch. Jarosław Grzybowski*

1. WPROWADZENIE

Dokument studium podzielony jest na:

- część A – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
- część B – Ustalenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego
- część C – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań – synteza ustaleń studium

Zgodnie z zapisami studium:

Część „B" dokumentu studium „Ustalenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego" stanowi jego wynikową część określającą politykę przestrzenną w Ustroniu na najbliższy okres 20÷25 lat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Część graficzna dokumentu studium składa się z rysunków w skali 1:10 000 o nazwie:

- Rysunek Nr 1 – UWARUNKOWANIA – DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- Rysunek Nr 2 – UWARUNKOWANIA – KOMUNIKACJA I UZBROJENIE TERENU
- Rysunek Nr 3 – UWARUNKOWANIA – STAN ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
- Rysunek Nr 4 – USTALENIA – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- Rysunek Nr 5 – USTALENIA – KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- Rysunek Nr 6 – USTALENIA – OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIAZAŃ – SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W planowaniu rozwoju przestrzennego miasta Ustronia, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego jego poszczególnych obszarów założono na okres najbliższych 10÷15 lat następującą wizję miasta:

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

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

- stopniowej urbanizacji obszaru miasta położonego pomiędzy ulicą Katowicką a doliną Wisły oraz uzupełnienie struktury osadniczej miasta na pozostałych obszarach,
- zwiększeniu programu i obszaru centrum miasta w oparciu o projektowaną drogę średnicową odciążającą ulice 3 Maja, Daszyńskiego i A. Brody,
- zwiększeniu dostępności centrum miasta i doliny Wisły z obszaru leczniczo-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.

Zakłada się, że polityka przestrzenna samorządu prowadzona będzie w następujących 17 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
US obszary sportowo-rekreacyjne
UT obszary 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.

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.

Podział powierzchni miasta na ustalone w studium obszary polityki przestrzennej przedstawia poniższe zestawienie:

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	300,1	106	12,9
MP	53,7	14,11	12	0,9
CM	53,6	32,8	8	0,9
UD	94,7	40,2	45	1,6
AG	160,6	62,8	40	2,7
US	265,0	14,2	21	4,5
UT	58,1	30,61	5	0,9
UZ	243,7	50,5	3	4,1
ZM	54,6	19,2	23	0,9
R1	317,7	-	132	5,4
R2	781,5	-	116	13,2
ZL	2626,4	-	67	44,5
WW	76,4	-	6	1,3
WD	125,1	-	19	2,1
WP	33,3	-	27	0,6
IT	14,8	-	4	0,2
Tereny komunikacji	148,8	-	-	2,8
Ogółem	**5903,6**	**582,9**	**642**	**100,0**

Z powyższego zestawienia wynika, że:

- nie przewiduje się rozwoju zabudowy wielorodzinnej wysokiej, zakłada się możliwość rozwoju budownictwa wielorodzinnego w formie zabudowy średniowysokiej,
- następuje wzrost terenów wskazanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności o około 464,5 ha, co oznacza, że przy średniej chłonności terenów około 12 mieszkań na hektar, istnieje możliwość wybudowania około 5574 nowych mieszkań.

  Oznacza to, że przy zakładanych prognozach demograficznych zmniejszenie się ludności w miastach, wskazane tereny dla zabudowy mieszkaniowej wyznaczono ponad potrzeby miasta w tym zakresie.

Przyjęcie nadmiaru wskazanych do urbanizacji obszarów wynika również z wcześniej podjętych decyzji planistycznych w planach miejscowych i w studium, które przewidywały możliwości zabudowy terenów.

W strategicznych dla rozwoju miasta obszarach przewiduje się:

- w obszarach MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności:
  - odstąpienie lub ograniczenie realizacji „zamkniętych" zespołów mieszkaniowych na rzecz powiązań istniejących i planowanych zespołów i budynków systemem przestrzeni publicznych,
  - dopuszczenie realizacji obiektów usługowych w ramach terenów mieszkaniowych,
  - bilansowanie planowanego programu mieszkaniowego z potrzebami realizacji usług publicznych w danym rejonie miasta,
- w obszarach MP - domów wczasowych i pensjonatów:
  - uzupełnienie zespołów zabudowy w rejonach atrakcyjnych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym jako działania zwiększające kuracyjno-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 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 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 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 R1 - rolnych z zabudową:
  - zdefiniowanie w przestrzeni miasta terenów już zabudowanych w formie rozproszonej na obszarach rolnych i określenie ich zagospodarowania w kierunku zachowania funkcji

rolniczej terenów otaczających z możliwością rozwoju zabudowy agroturystycznej, oraz uzupełnienia zabudowy jednorodzinnej,

- w obszarach R2 - rolnych:
  - wyłączenie obszarów z możliwości zabudowy, która nie jest związana z rolnictwem jako działanie pozwalające na ochronę walorów krajobrazowych miasta oraz zachowanie funkcji rolniczej i bioklimatycznej,
  - jednoznaczne wskazanie obszarów na których zabudowa związana z rolnictwem jest dopuszczona pod warunkiem, że nowa zabudowa będzie związana z tworzeniem gospodarstw rolnych o powierzchni większej niż średnia gospodarstwa rolnego w mieście,
- w obszarze WD - doliny rzeki Wisły:
  - określenie obszaru wyłączonego z dalszej możliwości zabudowy, która nie jest związana z działaniami przeciwpowodziowymi oraz kształtowanie silnego elementu obszaru bioklimatycznego wzdłuż rzeki Wisły.

Wytyczne studium do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisano w formie ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru miasta oraz w formie ustalenia kierunków, przeznaczeń i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych obszarów polityki przestrzennej.

W celu jednoznacznego rozumienia pojęć używanych w ustaleniach studium, przedstawiono ich definicje, np.:

- zabudowa agroturystyczna – to zabudowa w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1,0 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w której prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki – to jest usług hotelarskich, gastronomicznych oraz wszystkich innych usług świadczonych turystom lub odwiedzającym,
- zabudowa uzupełniająca – to budynki jakie mogą być realizowane na podstawie przepisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na ustalonych w niniejszym studium obszarach MW, MN, MP, CM, UD, UT, AG i R1 w plombach i lukach budowlanych oraz w otoczeniu budynków istniejących, jako wypełnienie istniejącej struktury osadniczej miasta,
- tereny zalewowe – należy przez to rozumieć tereny zagrożeń powodziowych wynikające z dotychczas opracowanych dokumentów, raportów i opracowań oraz wiedzy historycznej dotyczącej tych zagadnień,
- obszar urbanizacji – należy przez to rozumieć łącznie obszar zabudowy i obszar rozwoju zabudowy*

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

Ustalenia ogólne to między innymi następujące ważne dla planowania rozwoju miasta zapisy:

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

UO7 Na poszczególnych obszarach polityki przestrzennej określonych na rysunku studium Nr 4 „Ustalenia – Kierunki zagospodarowania przestrzennego" przy ustalaniu przeznaczeń terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy chronić tereny

szczególnie cenne przyrodniczo wskazane i opisane na rysunku studium Nr 6 – „Ustalenia – obszary i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego", oraz pozostawić ich użytkowanie jako elementy zasobu przyrodniczego miasta.

Dla każdego obszaru polityki przestrzennej zestawiono kierunki i zasady ich zagospodarowania przy założeniu, ze wybór przeznaczenia terenu we wskazanym obszarze polityki przestrzennej nastąpi w planach zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu warunków i potrzeb lokalnych.

Odrębny zakres ustaleń studium zapisano dla terenów uzdrowiska, które regulowane są w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach uzdrowiskowych oraz o gminach uzdrowiskowych.

Na podstawie obowiązujących ustaw – określono w studium obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody jak również obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W tym zakresie ustalono między innymi:

- prawne formy ochrony przyrody:
  - Rezerwat „Czantoria"
  - Park Krajobrazowy Beskidu Śląskiego
  - Obszar Natura 2000 „Beskid Śląski"
  - 8 pomników przyrody
  - ujęcia wody
  - udokumentowane złoża
  - strefy „A", „B" i „OW" ochrony konserwatorskiej
  - 11 obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
  - 431 budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków
  - 9 stanowisk archeologicznych

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

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

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

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

Utrzymuje się dotychczasowy układ komunikacji kolejowej tworzony przez:
- jednotorową, drugorzędną, państwową linię kolejową Nr 191 relacji Goleszów – Wisła – 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.

W zakresie komunikacji linowej ustalono:

- zachowuje się istniejące wyciągi linowe w kompleksie „Czantoria" i „Palenica" zakładając możliwość ich modernizacji i rozbudowy szczególnie w kompleksie „Palenica",
- jako realizację celu strategicznego rozwoju miasta – zwiększenie powiązań obszaru leczniczo-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.

W studium ustalono również kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej w zakresach:
- zaopatrzenia w wodę
- gospodarki ściekowej
- zaopatrzenia w gaz, ciepło i energię elektryczną
- telekomunikacji- gospodarki odpadami

W zakresie konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów miasta zapisano:

- obowiązkowe sporządzenie planu zagospodarowania obszaru strefy „A" ochrony uzdrowiskowej
- wskazano typy przestrzeni publicznej miasta z których szczególnie rozwój obszaru centrum miasta powinien być regulowany poprzez przepisy planu miejscowego jako przestrzeń decydująca o wizerunku miasta i jego klimacie społecznym,
- niezbędne sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania zespołów sportowo-rekreacyjnych szczególnie tych, których rozwój wymagał będzie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Poprzez ustalenia obszarów polityki przestrzennej R1 i R2 określono zasady polityki przestrzennej dotyczących rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ponadto w tym zakresie ustalono następujące zasady:

- wyłączenie części obszarów z wszelkiej zabudowy,
- wskazanie możliwości zabudowy na części obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej miasta wyłącznie w formie zabudowy zagrodowej, przy czym powierzchnia nowego gospodarstwa rolnego musi mieć powierzchnię większą niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego 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.

W studium określono i przyjęto zasady postępowania na podstawie aktualnych w roku 2013 dokumentów:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- obszary osuwania się mas ziemnych
- granice terenów zamkniętych
- obszary problemowe.

Do obszarów problemowych zaliczono:

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

Projekt studium przed przedstawieniem do uchwalenia sporządzony był na podstawie procedury formalno-prawnej określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt uzyskał niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia, oraz wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 9 grudnia 2013 r. do 13 stycznia 2014 r.

W dniu 17 grudnia 2013 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami projektu studium w której brało udział 36 osób.

Do dnia 3 lutego 2014 r. zbierano uwagi do projektu studium z których Burmistrz Miasta postanowił uwzględnić 54 uwagi oraz nie uwzględnić lub uwzględnić częściowo 140 uwag.