

# Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój

KUDOWA-ZDRÓJ



## UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

Załącznik nr 1 do

UCHWAŁY NR .....

RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU

z dnia .....

w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój

Kudowa-Zdrój, kwiecień 2014 r.

Skorygowano po procedurze opiniowania i uzgodnień – wrzesień 2016 r.

## SPIS TREŚCI:

### Część tekstowa:

---

<b>WPROWADZENIE</b> .....	<b>3</b>
1. Podstawy i skutki prawne zmiany studium.....	3
2. Podstawowe dane o mieście. ....	4
<b>DZIAŁ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>5</b>
<b>Rozdział 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu</b> .....	<b>5</b>
1.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna miasta.....	5
1.2. Stan zabudowy i zagospodarowania terenów .....	5
1.3. Komunikacja .....	6
1.4. Systemy infrastruktury technicznej .....	6
<b>Rozdział 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony</b> .....	<b>9</b>
<b>Rozdział 3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b> ..	<b>10</b>
3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	10
3.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.....	10
3.3. Zasoby wodne .....	10
3.4. Środowisko, przyroda i krajobraz kulturowy .....	11
3.5. Zagrożenia .....	11
<b>Rozdział 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b> .....	<b>12</b>
<b>Rozdział 4a. Rekomendacje i wnioski zawartych w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych</b> .....	<b>12</b>
<b>Rozdział 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia</b> .....	<b>13</b>
5.1. Warunki mieszkaniowe.....	13
5.2. Zatrudnienie.....	13
5.3. Demografia.....	13
5.4. Szkolnictwo.....	13
5.5. Zdrowie .....	13
<b>Rozdział 6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia</b> .....	<b>14</b>
6.1. Zagrożenie pożarowe .....	14
6.2. Zagrożenia powodziowe .....	14
6.3. Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych .....	14
<b>Rozdział 7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta</b> .....	<b>14</b>
7.a. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	14
7.b. Prognozy demograficzne .....	15
7.c. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	16
7.d. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	16
<b>Rozdział 8. Stan prawny gruntów</b> .....	<b>16</b>
<b>Rozdział 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych</b> .....	<b>16</b>
<b>Rozdział 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych</b> .....	<b>18</b>
<b>Rozdział 11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych</b> .....	<b>18</b>
<b>Rozdział 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych</b> .....	<b>18</b>
<b>Rozdział 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami</b> .....	<b>19</b>
<b>Rozdział 14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych</b> .....	<b>19</b>
<b>Rozdział 15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej</b> .....	<b>19</b>
<b>DZIAŁ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>20</b>
<b>Rozdział 1a. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego</b> .....	<b>20</b>
<b>Rozdział 1.b. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</b> .....	<b>22</b>
<b>Rozdział 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowiska</b> .....	<b>24</b>
<b>Rozdział 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b> .....	<b>26</b>
<b>Rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</b> .....	<b>27</b>
<b>Rozdział 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</b> .....	<b>28</b>
<b>Rozdział 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1</b> .....	<b>29</b>

Rozdział 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 przestrzeni publicznej.....	29
Rozdział 9. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	29
Rozdział 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. ....	30
Rozdział 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	30
Rozdział 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	31
Rozdział 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 (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) .....	31
Rozdział 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	31
Rozdział 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	31
Rozdział 16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście.....	32
Rozdział 17. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .....	32
Rozdział 18. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	33
<b>DZIAŁ III. UZASADNIENIE.....</b>	<b>33</b>
Rozdział 1. Objaśnienie przyjętych rozwiązań.....	33
Rozdział 2. Synteza ustaleń projektu studium.....	35

## Część graficzna:

---

### **DZIAŁ I – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- rys. bez nr – *UZEMNE ANALYTICKE PODKLADY, ORP Nachod – VYKRES ZAMERU V UZEMI*, skala 1: 20000, zmniejszenie – w tekście, po str. 3
- rysunek nr 1 – **MAPA POGLĄDOWA**, skala 1: 20000, zmniejszenie – w tekście, po str. 4
- rysunek nr 2 – **UŻYTKOWANIE GRUNTÓW**, skala 1: 20000, zmniejszenie – w tekście, po str. 5
- rysunek nr 3 – **OBSZARY OBJĘTE PLANAMI MIEJSCOWYMI**, skala 1: 20000, zmniejszenie – w tekście, po str. 15
- rysunek nr 4 – **ANALIZA UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH**, skala 1: 20000, zmniejszenie – w tekście, po str. 18
- rysunek nr 5 – **WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM LUB PLANU**, skala 1: 20000, zmniejszenie – w tekście, po str. 19

### **DZIAŁ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- rysunek – **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**, skala 1:20000.

# WPROWADZENIE

## 1. Podstawy i skutki prawne zmiany studium.

- 1.1. Podstawą opracowania niniejszej edycji studium jest uchwała nr LX/405/10 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój.
- 1.2. Dokument sporządzony został w oparciu o dokumentację, analizy i ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju uchwalonego uchwałą nr XIII/86/95 Rady Miejskiej w Kudowie-Zdroju z dnia 29 września 1995 r., zmienianego w latach 2007 i 2008 – zmiany przyjęto uchwałami: nr XVIII/122/07 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 28 grudnia 2007 r. – dotycząca zmiany w Jakubowicach oraz nr XXV/169/08 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 30 czerwca 2008 r. – dotycząca zmiany w Brzozowiu.  
Ponadto wykonano niezbędne analizy i aktualizacje danych, które stanowią podstawę do uzasadnienia przyjętych w studium rozwiązań.
- 1.3. Opracowanie przeprowadzono w trybie i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami).
- 1.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest opracowaniem o charakterze strategicznym. Określa politykę przestrzenną miasta, kompleksowo odnosząc się do wszystkich istotnych problemów związanych z gospodarką przestrzenną. Studium jest opracowywane dla całego obszaru miasta odnosi się do odległych horyzontów czasowych. Na tle długotrwałej polityki przestrzennej samorządu (tzw. okres kierunkowy) wyodrębnia ramowo zakres działań krótkoterminowych (tzw. okres perspektywiczny). Ustalenia studium nie wygasają samoistnie - może je zmienić jedynie odpowiednia uchwała rady miejskiej.
- 1.5. W studium - zgodnie z przepisami ustawy - po rozpoznaniu i ocenie uwarunkowań rozwoju miasta oraz po określeniu problemów wymagających rozwiązania, zdefiniowano cele rozwoju miasta, kierunki polityki przestrzennej oraz sposoby realizacji tej polityki – dokumentami, na których oparto uwarunkowania rozwoju były obowiązujące plany miejscowe oraz studium uchwalone w dniu 29 września 1995 r. z uwzględnieniem zmian z lat 2007 i 2008. W studium uwzględniono uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa dolnośląskiego.
- 1.6. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Oznacza to, że Burmistrz, na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ma obowiązek „wykonania analizy dot. stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium”, Rada Miasta na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy ma obowiązek stwierdzić, że plan miejscowy „nie narusza ustaleń studium”. Ponadto wojewoda, w procedurze oceny zgodności planu miejscowego i procedury planistycznej z przepisami prawa ma obowiązek sprawdzić, czy plan miejscowy „nie narusza ustaleń studium”. Studium miasta jest dokumentem jawnym.
- 1.7. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta nie jest aktem prawa miejscowego.
- 1.8. Ustalenia studium jako strategicznego opracowania długookresowego są wykorzystywane przy konstruowaniu programów lokalnych (rozwoju sieci infrastruktury technicznej, gospodarki gruntami, gospodarki odpadami, itp.). Dają ponadto możliwość kierowania wniosków do programów wojewódzkich (np. do programu budowy dróg, systemu ochrony przyrody itp.).
- 1.9. **Planowane zmiany w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, poza granicą państwa (zapisane w czeskim opracowaniu: „uzemsky plan” z 2010 r.) powinny być, i zostały uwzględnione w ustaleniach studium – załączony rysunek (bez numeru) zatytułowany: „UZEMNE ANALYTICKE PODKLADY, ORP Nachod - VYKRES ZAMERU V UZEMI” wskazuje przewidywane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, planowane przez stronę czeską – w szczególności: planowane przełożenie drogi „D1”, przewidywane zagospodarowanie w rejonie przejścia granicznego w Słone, w rejonie „Hronov”, w rejonie „Ceska Cermna” oraz ustanowienie korytarza ekologicznego wzdłuż granicy państwowej „NADREGIONALNI BIODOR”. W związku z tym opracowanie nie wymaga opiniowania w trybie transgranicznego oddziaływania na środowisko.**

## 2. Podstawowe dane o mieście.

### 2.1. Historyczne:

- Pierwsze wzmianki o miejscowości pochodzą z 1354 r. Wieś, która dała początek miastu, położona była na czeskim obszarze etnicznym i nazywała się *Lipolitov* a następnie *Chudoba*. Znana jest też nazwa *Čermenské Lázně*.
- W XVII w. odkryto źródła leczniczych wód o zróżnicowanym składzie chemicznym.
- Pierwsza wzmianka o Kudowie jako uzdrowisku pochodzi z wydanej w Lipsku pracy "Glaciographia oder Glaetzsche Chronika" Aurelius'a z 1625 roku. Z XVII wieku datuje się również istniejące w Cermnej ślady hutnictwa żelaza oparte na miejscowych złożach.
- W 1748 roku w Kudowie wybudowano pierwsze łaźienki. W 1818 roku wybudowano nowe łaźienki znane jako "Annebad". W 1850 r. dokonano naukowego przebadania wód leczniczych, w 1853 wybudowano Dom Zdrojowy (przebudowany w 1883), a w 1906 wybudowano nowy Dom Zdrojowy i łaźienki, obie budowle przetrwały do dziś.
- W połowie XIX w. została uznana za pierwsze uzdrowisko kardiologiczne w Niemczech.
- W 1905 roku w Zakrze wybudowano dworzec kolejowy i otwarto linię łączącą Kłodzko z Kudową, uruchomiono również elektrownię oraz rozwinięto infrastrukturę techniczną.
- W latach 1918 - 1939 nastąpił duży rozwój miejscowości, wybudowano około 100 pensjonatów i restauracji, nową pijalnię z halą spacerową, salę koncertową oraz zmodernizowano Park Zdrojowy. Powstały zakłady tkackie, fabryka cygar, cegielnia, kamieniołom piaskowca, nadleśnictwo oraz posterunek straży celnej.
- W wyniku II wojny światowej, w 1945 r. pomiędzy Rzeczpospolitą Polską a Republiką Czechosłowacką toczył się spór graniczny, między innymi o Kudowę. Ostatecznie miasto weszło w skład państwa polskiego. Jego dotychczasową ludność wysiedlono do Niemiec.
- W 1945 r. Kudowa otrzymała prawa miejskie.
- W latach 70 - tych nastąpił rozwój przestrzenny miasta poprzez inkorporację sąsiednich wsi. W 1973 r. włączono w obręb miasta Brzozowice, Słone i Bukowinę Kłodzką, zaś w 1975 r. - Czermną, Jakubowice i Pstrążną.
- Do 21 grudnia 2007 posiadało cztery przejścia graniczne na granicy z Czechami, w dzielnicach: Słone, Czerмна, Brzozowice (Brzozowice) i Pstrążna, wszystkie zlikwidowane na mocy Układu z Schengen.

### 2.2. Geograficzne:

- Miasto Kudowa-Zdrój położone jest w południowej części woj. dolnośląskiego – w powiecie kłodzkim i zajmuje powierzchnię 3399 ha. Obszar miasta, zwarty, o kształcie regularnym, rozciągnięty jest w kierunku płd. zachód - półn. wschód na około 10 km, zaś odległość między granicami na kierunku półn. zachód - płd. wschód wynosi ok. 3 km.
- Miasto graniczy: od północnego wschodu z miastem i gminą Radków, od południa - z miastem i gminą Szczytna oraz gminą Lewin Kłodzki, zaś północną i zachodnią granicę miasta stanowi granica państwowa Polski z Czechami.
- Miasto liczyło 10211 mieszkańców (wg danych UM - stan na 30 listopada 2011 r.).

# DZIAŁ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wybór i charakter danych statystycznych cytowanych w niniejszym dziale pochodzi z dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju” stanowiącego załącznik do uchwały nr XIII/86/95 Rady Miejskiej w Kudowie-Zdroju z dnia 29 września 1995 r., dane te zostały zaktualizowane na podstawie informacji zamieszczonych na stronie internetowej GUS w czerwcu i lipcu 2011 r. ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)) oraz na podstawie dokumentów udostępnionych przez UM w Kudowie-Zdroju.

Odniesienia w tekście do stanu poprzedniego dotyczą stanu opisanego w ww. dokumencie.

## Rozdział 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

### 1.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna miasta

Miasto Kudowa Zdrój posiada charakterystyczny układ funkcjonalno - przestrzenny, który powinien zostać zachowany z niewielkimi zmianami. Przesłankami takiego założenia są silne uwarunkowania pochodzące zarówno z zachowanych elementów historycznych (środowisko kulturowe), jak i z uwagi na konieczność zachowania stanu środowiska naturalnego, mającego podstawowy wpływ na działanie i organizację uzdrowiska. Podstawowym jednak uwarunkowaniem jest geomorfologia obszaru miasta – na rysunku nr 1 MAPA POGLĄDOWA przedstawiono hipsometrię obszaru miasta (poza obszarem PNGS) z oznaczeniem istniejących wód i budynków.

Podstawowymi elementami układu funkcjonalnego miasta są:

- **uzdrowisko** - związane z posiadanymi zasobami wód leczniczych oraz z charakterem historycznie ukształtowanej zabudowy, przestrzennie tworzące centrum obecnego układu miejskiego, w założeniu będące podstawą funkcjonowania miasta, posiadające niewielkie rezerwy terenowe dla swego rozwoju;
- **tereny otwarte i rekreacyjne** - związane z walorami naturalnymi i kulturowymi miasta, oparte o obszar PNGS i istniejącą bazę hotelową, przestrzennie uzupełniające centralną strefę miasta, o atrakcjach turystyczno - historycznych (np.: Kaplica Czaszek) oraz sportowych związanych z warunkami naturalnymi miasta, uzupełniające funkcję podstawową miasta (strefa centralna, Czermna, Pstrążna, Bukowina, Kudowa Górna, Jakubowice) oraz obsługę ruchu turystycznego;
- **tereny mieszkaniowe** - obejmujące istniejące osiedla mieszkaniowe wielorodzinne, skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego oraz zabudowę mieszkaniowo - usługową, stanowią naturalną funkcję miejską;
- **tereny produkcyjno-usługowe** - obejmują tereny po KZPB, stanowią zwarty kompleks zabudowań (hale produkcyjne) i nie posiadają możliwości przestrzennych rozbudowy, inne lokalizacje funkcji produkcyjnych są rozproszone i z tego względu ograniczone w rozwoju, tereny targowisk;
- **tereny usługowe** - związane z obsługą mieszkańców, kuracjuszy oraz turystów, przestrzennie wyodrębnia się 2 zespoły: obsługi mieszkańców i kuracjuszy w centralnej strefie miasta oraz część związaną z terenami produkcyjnymi i terenami byłego przejścia granicznego w Słonem;
- **rejon byłego przejścia granicznego** - obecnie zagospodarowany tymczasowo ze względu na likwidację przejścia i na usunięcie wielu obiektów związanych z przejściem granicznym.

### 1.2. Stan zabudowy i zagospodarowania terenów

Powierzchnia miasta Kudowy-Zdroju (3399 ha) jest obecnie użytkowana jako:

- tereny leśne - 1585,9 ha - 46,7 %;
- tereny rolnicze - 1340,6 ha - 39,4%;
- nieużytki - 5,3 ha - 0,2%;
- tereny różne - 40,8 ha - 1,2%
- tereny zainwestowane zawierające: tereny zabudowane lub przygotowane pod zabudowę, posiadające klasyfikację B (w tym: B – tereny mieszkaniowe, Ba – tereny przemysłowe, Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, Bz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe) - 253,3 ha - 7,4%;
- tereny komunikacji (w tym: tereny kolejowe 13,2 ha - 0,4%) - 137,9 ha - 4,1%;
- tereny wód stojących i płynących - 35,2 ha - 1,0%.

Obecny stan użytkowania terenów przedstawiono na rysunku nr 2 – UŻYTKOWANIE GRUNTÓW.

Stan techniczny większości istniejących obiektów (80%) można uznać za średni, wśród pozostałych - 10% oceniono jako dobre lub bardzo dobre, a 10% za złe lub w ruinie.

Stan zagospodarowania terenów zależy, poza kilkoma wyjątkami, od ilości i stopnia zamożności władających. Dotyczy to zarówno własności osób fizycznych, banków, sieci handlowych, przedsiębiorstw, samorządów itd. Największe obszary, zgodnie z tym co widać z terenów publicznych i na zdjęciach lotniczych (urbaniści nie mają prawa wstępu na prywatne tereny), na których stan zagospodarowania jest dobry lub bardzo dobry – występują w części „wiejskiej” miasta. Analizę stanu zagospodarowania wraz z oceną ładu przestrzennego przeprowadzono w Rozdziale 2 punkt 2.

Niekorzystna sytuacja powstała w Pstrążnej, w Bukowinie i w Jakubowicach gdzie, ze względów ekonomicznych nie zrealizowano w pełni inwestycji komunalnych (sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogi dojazdowe).

Olbrzymi postęp w stanie zagospodarowania terenów należy stwierdzić dla obszaru centralnego miasta, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru parku zdrojowego.

### 1.3. Komunikacja

Na obszarze miasta należy wyodrębnić następujące elementy tworzące podstawowy układ komunikacyjny:

- **droga krajowa nr 8** biegnąca ulicą Główną, obecnie w IV klasie technicznej oraz (w przekroju ulicznym) w klasie G (główna), droga ta przenosi prawie 100 % ruchu tranzytowego w mieście i nie obsługuje (poza dwoma krótkimi odcinkami) przyległych terenów – droga ta jest obciążona ruchem na poziomie 8000 poj. sam./dobę. Poniżej dane dot. struktury ruchu SDR z punktu pomiarowego nr 30412 w Kudowie-Słonek z GPR 2010 r. (w 2005 r. pomiar w tym samym punkcie wyniósł 5207 pojazdów/dobę):

pojazdów silnikowych ogółem	motocykle	sam. osobowe, mikrobusy	lekkie samochody ciężarowe	sam. ciężarowe bez przyczep	sam. ciężarowe z przyczepą	autobusy	ciągniki rolnicze	rowery
<b>7256</b>	<b>59</b>	<b>4552</b>	<b>476</b>	<b>176</b>	<b>1917</b>	<b>72</b>	<b>4</b>	<b>90</b>

W punkcie pomiarowym w Jeleniowie SDR wynosił w 2010 r. 8511 pojazdów /dobę.

- **droga wojewódzka nr 387** biegnąca ulicami Zdrojowa, 1 Maja i dalej tzw. "drogą 100 zakrętów", obecnie klasy Z (zbiorcza), droga ta częściowo przebiega przez tereny zabudowane (ulice Zdrojowa 1 Maja) obsługuje przyległe tereny oraz stanowi jeden z głównych ciągów pieszych miasta, natomiast poza terenem zagospodarowanym (w Parku Narodowym Gór Stołowych) pełni rolę drogi turystycznej nie przenosząc typowego ruchu tranzytowego (kierunek tranzytu Kudowa - Radków jest obsługiwany przez drogę krajową nr 8 i dalej drogą wojewódzką nr 388), co nie oznacza braku obciążenia tej drogi, który kształtuje się na poziomie ok. 700 pojazdów/dobę.

Obszar miasta jest obsługiwany ulicami i drogami lokalnymi, z których najważniejsze dla układu miejskiego są:

- **ulica Nad Potokiem** prowadząca ruch lokalny między Słonek a centrum miasta;
- **ciąg ulic Aleja Jana Pawła II i Kościuszki** przenoszący ruch lokalny z Bukowiny, Pstrążnej i Czermnej;
- **drogi do Brzozowia i Jakubowic** łączące te jednostki z centrum miasta;
- **system ulic Fabryczna, Tkacka i Boczna** stanowiący podstawę dla ruchu lokalnego w tej części miasta.

Obecnie do miasta dochodzi linia kolejowa nr 309 relacji Kłodzko Nowe - Kudowa Zdrój zakończona dworcem czolowym w południowej części miasta.

Zgodnie z wytycznymi PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO, TEKST PLANU, Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XLVIII/1622/2014 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO z dnia 27 marca 2014 r., które brzmią:

#### 2.4. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU TRANSPORTU I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1. Dla rozwoju systemów transportu, ustala się następujące kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego: (...);

4) kształtowanie spójnego systemu zewnętrznych i wewnętrznych, kolejowych powiązań transportowych, realizowane przy uwzględnieniu następujących zasad: (...);

e. utrzymania terenów po zlikwidowanych liniach kolejowych i ich ochrona przed wprowadzaniem zabudowy (dla możliwego ich ponownego wykorzystania dla funkcji transportowej i turystycznej),

wskazano rezerwę terenu, umożliwiającą ewentualne odtworzenie linii Kudowa - Nachod.

Z uwagi na dotychczasowy brak stanowiska strony czeskiej dot. miejsca przekroczenia granicy projektowaną linią kolejową – pozostawiono przebieg rezerwy po starym śladzie linii.

Istniejącą sieć dróg przedstawiono na rysunku nr 2 – UŻYTKOWANIE GRUNTÓW.

### 1.4. Systemy infrastruktury technicznej

- Wodociągi  
Sieć wodociągowa w Kudowie-Zdroju zasilana jest dwustronnie:

- woda uzdatniona ze SUW w Dańczowie prowadzona jest grawitacyjnie, rurociągiem  $\varnothing 250$  i  $\varnothing 200$ , do zbiornika retencyjnego przy ul. Lubelskiej; od magistrali odchodzą odgałęzienia zasilające poszczególne części miasta;
  - woda z centrali wodociągowej z ujęć Karłowsko-Błażejowickich prowadzona jest rurociągiem  $\varnothing 150$  i  $\varnothing 200$  do zbiornika wyrównawczego przy ul. 1 Maja; są to rurociągi z 1906 oraz z 1925 roku, przy czym część magistrali od ul. 1 Maja do zbiornika została wymieniona w 2006 roku;
- Magistrale są połączone przewiązkami, a woda z ujęć jest mieszana.

Zużycie wody w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosiło w 2009 r. (wg danych WUS) ok. 315 m<sup>3</sup>/rok (0,863 m<sup>3</sup>/d).

Miasto jest zaopatrywane w wodę z kilku ujęć, których łączna, teoretyczna wydajność wynosi ok. 1 milion m<sup>3</sup>/d, najważniejsze z nich to:

- 1) **Błażejowice Górne** z 1909 roku; ujęcie składa się z czterech studni połączonych drenami kamionkowymi  $\varnothing 150$  mm; studnie mają głębokość ośmiu metrów, a wykonane zostały z cegły klinkierowej i są w dobrym stanie technicznym. Woda prowadzona jest rurociągiem zbiorczym stalowym  $\varnothing 80$  do studni zbiorczej w centrali wodociągowej Błażejowice;
- 2) **Błażejowice Dolne** z 1906 roku; ujmuje wody infiltracyjne w dolinie potoku Trzemeszna systemem drenaży i sześciu studni murowanych połączonych drenami kamionkowymi  $\varnothing 100$  mm. Drenaże w 1998 roku zostały wymienione na PCV. W obrębie ogrodzonej strefy ujęć Błażejowickich znajduje się centrala wodociągowa ze studnią wodomierzową i studniami zbiorczymi. W baraku usytuowanym na studni zbiorczej i wodomierzowej prowadzi się chlorowanie metodą kropelkową podchlorynem sodu w celu uniknięcia wtórnego skażenia wody w rurociągach i zbiorniku wyrównawczym. Woda z tych ujęć nie wymaga uzdatniania jest bowiem bardzo dobrej jakości. Z centrali wodociągowej, rurociągami  $\varnothing 200$  i  $\varnothing 150$  o długości około 1720 metrów każdy, woda doprowadzana jest do zbiornika wyrównawczego przy ulicy 1 Maja;
- 3) **ujęcia Karłowskie** są to ujęcia drenażowe (szczelinowe) składające się z 26 studni, woda ujmowana jest z rumoszu skalnego z obszaru źródła Dańczowskiego z południowego zbocza Skalniaka w Parku Narodowym Gór Stołowych; ujęcie posiada wyznaczone i zaktualizowane strefy sanitarne. Wybudowane zostało w latach trzydziestych, a rozbudowane w latach czterdziestych XX wieku. Z ujęć woda doprowadzana jest rurociągiem o długości 6000 metrów do centrali wodociągowej w Błażejowicach. Stan ujęć i rurociągów oceniany jest jako dobry;  
Wydajność rzeczywista powyższych urządzeń do ujmowania i uzdatniania wody wynosi - Qdśr=1140 m<sup>3</sup>/d., a wydajność potencjalna to - Qdśr=1200 m<sup>3</sup>/d;
- 4) **ujęcie głębinowe IMKA** - składa się z sześciu studni wierconych zlokalizowanych na terenie Parku Narodowego Gór Stołowych, obecnie eksploatowane są cztery studnie. Odwierty i rurociągi zostały wykonane w 1962 roku; woda ujmowana jest z pokładów piaskowców i margli górnej kredy i łupków łuszczykowatych i amfibolitowych starszego paleozoiku z głębokości 41-20 metrów. Woda następnie dostarczana jest rurociągiem do Stacji Uzdatniania Wody w Dańczowie poprzez zbiornik płuczący przy SUW o pojemności 90 m<sup>3</sup>. Wydajność rzeczywista urządzenia to Qdśr=480 m<sup>3</sup>/d, a wydajność potencjalna to Qdśr=1698,4m<sup>3</sup>/d;
- 5) **zbiornik wody pitnej „Dańczówka”** – jest to zbiornik – zaporą ziemną z budowlą spustową żelbetonową z ujęciem dennym w budowlu; zbiornik ma wyznaczone strefy ochrony sanitarnej. Oddany do użytkowania został w 1993 roku, a zlokalizowany jest na potoku Dańczówka, na terenie Gminy Lewin Kłodzki. Ujęcie dostarcza wodę do Stacji Uzdatniania w Dańczowie. Wydajność rzeczywista urządzenia to Qdśr=1600m<sup>3</sup>/d, a wydajność potencjalna to Qdśr=2373m<sup>3</sup>/d;
- 6) **studnie głębinowe nr 8 i nr 10 w Jeleniowie** - studnia nr 8 około 190 m<sup>3</sup> wydajności na dobę i studnia nr 10 – wydajność około 1.500 m<sup>3</sup> na dobę.

W chwili obecnej z wodociągów korzysta ponad 10000 osób, co stanowi około 99% mieszkańców, przy czym brakujący 1% to mieszkańcy terenów odległych od centrum Kudowy-Zdroju, czyli: Brzozowia, Pstrążnej, Bukowiny, Jakubowic, końcowej części ulic: Kościuszki, Słonecznej i 1-Maja.

- Kanalizacja deszczowa

Obejmuje swą siecią większość zabudowanych terenów w mieście prócz obszarów peryferyjnych, przy czym w rejonach gdzie brak jeszcze kanalizacji sanitarnej spełnia funkcję kanalizacji ogólnospławnej. Sieć ta posiada odprowadzenia do lokalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

- Kanalizacja sanitarna

Kanalizacja w mieście wykonana jest w układzie grawitacyjno-pompowym. Główny kolektor został wybudowany w 1906 roku z rur kamionkowych  $\varnothing 600$  mm. W przeważającej części pełni on funkcję kanału ogólnospławnego. Przebiega w ul. 1 Maja, Zdrojowej, Nad Potokiem do oczyszczalni ścieków.

Ścieki z ul. Okrzei, budynków uzdrowiskowych położonych w rejonie Parku Zdrojowego, ścieki z osiedla Czerмна włączone są do pompowni w Parku Zdrojowym, wyposażonej w zbiorniki sitowe i pompy do pracy suchej. W roku 1999 wymienione zostały dwie pompy oraz układ sterowania. Osiedle Czerмна i ulica Kościuszki posiada kanalizację grawitacyjną z pompownią pierwszego stopnia z dwoma pompami rozdrabniającymi typu ABS o mocy



6,4 kW. Pompownia przetłacza ścieki do pompowni w Parku Zdrojowym. Słone i obiekty na przejściu granicznym skanalizowane są systemem ciśnieniowym z 15 przepompowniami grupowymi. Większość kanałów została oddana do eksploatacji w latach 1962-2002 i jest w dobrym stanie technicznym.

Długość sieci kanalizacyjnej bez przykanalików do budynków wynosi 41 km; z kanalizacji korzysta ponad 10 000 osób, co stanowi około 93% mieszkańców, a ilość podłączonych gospodarstw domowych sięga 2500.

Nie skanalizowane są przede wszystkim tereny odległe od centrum Kudowy-Zdroju, czyli: Brzozowie, Pstrążna, Bukowina, Jakubowice, końcowa część ulic: Kościuszki, Słonecznej i 1-Maja.

Oczyszczalnia ścieków w Kudowie-Zdroju została wybudowana w 1975 roku, natomiast w 1999 roku została poddana gruntownej modernizacji, co znacząco zwiększyło efektywność pracy systemu kanalizacji sanitarnej miasta. Oczyszczalnia jest nowoczesnym obiektem spełniającym wymagania stawiane oczyszczalniom w zakresie jakości ścieków oczyszczonych odprowadzających do wód powierzchniowych i osadów wykorzystywanych gospodarczo. Praca oczyszczalni sterowana jest komputerowo z wykorzystaniem specjalistycznego oprogramowania. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Klikawa w zlewni Morza Północnego (Metuji – Łaba).

Oczyszczalnia ścieków w Kudowie-Zdroju jest oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną, jednostopniową, beztlenowo-tlenową z intensywnym usuwaniem azotu i fosforu. Ścieki doprowadzane są kolektorem  $\varnothing 500$  ze zlewni obejmującej teren Kudowy-Zdroju.

Przepustowość oczyszczalni wynosi:  $Q_{sr.}=10000 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{max}=576 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Ilość dopływających ścieków do oczyszczalni (średnio):  $Q_{sr.}=5000 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{max}$  (w czasie pogody deszczowej)= $12000 \text{ m}^3/\text{h}$ .

- Zaopatrzenie w gaz

Od 1945 do 1980 roku Kudowa-Zdrój była zasilana gazem sztucznym (koksowniczym), gazociągiem średniego ciśnienia  $\varnothing 80$  z gazowni w Dusznikach-Zdroju, a długość sieci gazowej wynosiła około 15 km. W roku 1993 został wybudowany gazociąg wysokiego ciśnienia  $\varnothing 300$  relacji Wrocław – Dańców wraz ze stacją redukcyjno pomiarową I stopnia o przepustowości  $6000 \text{ Nm}^3/\text{h}$ . Następnie wybudowane zostały nowe gazociągi niskiego ciśnienia w ulicach: Głównej, Zdrojowej, 1 Maja, Nad Potokiem, Sikorskiego, Turystycznej, Spacerowej, Leśnej, Kombatantów oraz Chopina. Ponadto zbudowane zostały gazociągi średniego ciśnienia: rozprowadzający  $\varnothing 225$  Dańców – Jeleniów,  $\varnothing 150$  Jeleniów – stacja redukcyjna pomiarowa II stopnia przy ulicy Słonecznej i Fabrycznej w ulicach Zdrojowej, 1 Maja, Słonecznej, Warszawskiej, Poznańskiej, Lubelskiej, Jana Pawła II, Kościuszki oraz Chrobrego.

Długość sieci gazowej wynosi obecnie:

- niskiego ciśnienia – 14,227 km,
- średniego ciśnienia – 25,752 km.

Natomiast łączna długość sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia wraz z przyłączami wynosi ok. 60,17 km. Łączna ilość odbiorców gazu w mieście wynosi 3078, z czego 517 odbiorców - z przeznaczeniem na ogrzewanie.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina Kudowa-Zdrój, pod względem sieci i urządzeń energetycznych jest gminą strategiczną, zasilaną z węzłowej stacji transformatorowej 110/20 kV R – Kudowa, o mocy zainstalowanej 2 x 10 MVA. Stacja powiązana jest liniami przesyłowymi z 110 kV z Krajowym Systemem Energetycznym oraz z siecią energetyczną Republiki Czeskiej, co umożliwia wymianę energii między krajami.

Na terenie gminy energia rozprowadzana jest siecią rozdzielczą 20 kV (linie napowietrzne i kablowe) o łącznej długości około 40 km. Linie te zasilają 45 stacji transformatorowych 20/0,4 kV (słupowe i wewnętrzne) o mocy zainstalowanej około 7 MW. Do odbiorców finalnych energia doprowadzana jest liniami kablowymi i napowietrznymi niskiego napięcia o łącznej długości 63,2 km. Zasilanie istniejącą siecią elektroenergetyczną zapewnia sprawne funkcjonowanie Kudowy-Zdroju i zaspokaja aktualne potrzeby mieszkańców.

- Gospodarka odpadami komunalnymi

Do gromadzenia nieczystości stałych na terenie miasta stosowane są: pojemniki 110 l w ilości 1529 sztuk; pojemniki 240 l w ilości 240 sztuk; pojemniki 1100 l w ilości 95 sztuk; kontenery KP-7 w ilości 61 sztuk; kosze uliczne 50 l w ilości 235 sztuk.

Nieczystości stałe w/w pojemników wywożone są raz w tygodniu na składowisko odpadów, zgodnie z harmonogramem wywozu. Kontenery KP-7 systematycznie są wycofywane i zamieniane na pojemniki 1100 l zgodnie z założeniami programu gospodarki odpadami.

W celu zmniejszenia ilości odpadów komunalnych trafiających na składowisko od 1997 roku prowadzona jest segregacja odpadów komunalnych.

Odpady wywożone są na składowisko w Ścinawce Dolnej na terenie Gminy Radków, które posiada odpowiednią infrastrukturę i może być w dalszym ciągu eksploatowane.

- Telekomunikacja

Gmina jest strefonizowana w stopniu bardzo dobrym. Na teren gminy jest doprowadzony światłowód, który gwarantuje dogodne warunki do rozwoju sieci telekomunikacyjnej. Dla potrzeb publicznych na terenie miasta zlokalizowane są aparaty telefoniczne na kartę. Poza siecią telefonii przewodowej, na terenie miasta działają także operatorzy telefonii komórkowej (Plus GSM, Era GSM, Orange GSM).

## **WNIOSKI**

Systemy infrastruktury technicznej nie wymagają interwencji w formie nowych ustaleń związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

## **Rozdział 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

W Kudowie-Zdroju, na terenach zabudowanych, występuje kilka rodzajów przestrzeni, które charakteryzują się innymi zasadami ładu przestrzennego:

- 1) obszar centralny miasta, na który składa się zabudowa o charakterze uzdrowiskowo-usługowo-mieszkaniowym i zwartej zabudowie zrealizowanej wzdłuż historycznego układu ulic, i jej bezpośrednie otoczenie o podobnym charakterze funkcjonalnym usytuowane w budynkach najczęściej wolnostojących; dominująca wysokość budynków to 3÷4 kondygnacje nadziemne – z uwagi na niepowtarzalny charakter tej zabudowy należy dążyć do jego zachowania,
- 2) obszary zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej, zlokalizowane wokół części centralnej miasta – dominujący charakter zabudowy to wolnostojące obiekty najczęściej o 3 nadziemnych kondygnacjach, uzupełniona dużymi obiektami wolnostojącymi, nie tworzącymi pierzei, o mieszanych funkcjach mieszkaniowych lub/i usługowych otoczonych zielenią i parkingami – zmiana tej zabudowy nie jest korzystna ze względu na wykształcony i utrwalony stan istniejący,
- 3) obszary o dominującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej o wysokości, przeważnie, 3 kondygnacji uzupełnione budynkami garażowo-gospodarczymi – z uwagi na proces unifikacji terenów mieszkaniowych w tych rejonach będący skutkiem opracowanych w latach 1996-2010 planów miejscowych oraz wyrażoną we wnioskach o zmianę planu wolę właścicieli nieruchomości – nie można powstrzymać przekształcenia tych części obszaru miasta w „osiedla domów jednorodzinnych”; podziały nieruchomości i realizacja tam katalogowych domów burzą niepowtarzalny charakter miasta ale jest to proces, którego nie można wycofać, a jego zatrzymanie nie jest możliwe wyłącznie przy pomocy ustaleń studium czy też planów miejscowych,
- 4) obszary zabudowy techniczno-produkcyjnej zawierające obiekty o dużych lub bardzo dużych gabarytach i o wysokościach przekraczających 10 metrów – władze miasta starają się o przekształcenie tego rejonu, opracowały już i zrealizowały lokalny program rewitalizacji i można się spodziewać dalszych, pozytywnych zmian w tym rejonie,
- 5) obszary zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej zrealizowanej w wolnostojących budynkach, usytuowanych w niewielkich rozproszonych skupiskach otoczonych terenami lasów, otoczone zielenią – dotyczy to obszarów zabudowy zlokalizowanych w Kudowie Górnej, Jakubowicach, Pstrążnej, Bukowinie Kłodzkiej i Brzozowie – tereny te charakteryzują się zabudową zagrodową przekształcaną na rekreacyjną (zarówno w formie przebudowy jak i w formie nowych realizacji) – ten proces powinien być poparty poprzez ustalenia studium.

Ponadto, należy podkreślić, że uporządkowanie układu komunikacyjnego poprawi odbiór przestrzeni. Nadmierny ruch samochodowy prowadzony przez centrum miasta powoduje brak możliwości właściwej oceny zagospodarowania przestrzennego, w tym dokonania władz miasta w zakresie prac podjętych w celu ochrony lub poprawy ładu przestrzennego. Kluczowym problemem do rozwiązania jest przeprowadzenie tras komunikacyjnych w obrębie miasta z uwzględnieniem i w kontekście przebiegu dróg o znaczeniu ponadlokalnym – niewątpliwie kluczem do rozwiązania tych problemów będzie pełna realizacja przez GDDKiA obwodnicy DK nr 8 i, przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego - DW nr 387.

## Rozdział 3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### 3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Powierzchnia gruntów rolnych w mieście wynosi 1340 ha co stanowi ok. 39,4% powierzchni miasta.

- Na obszarze miasta nie występują gleby klasy I lub II.
- Gleby klasy III występują w mieście w znikomych ilościach, kompleksy są rozrzucone na całej powierzchni miasta, największy kompleks w Czermnej ma 10,7 ha, a wszystkie grunty III klasy ok. 38,8 ha co stanowi ok. 2,9 % gruntów rolnych, tzn. 1,1% powierzchni miasta.
- Gleby klasy IV, które przeważają w zachodniej części miasta - stanowią ok. 50% użytków rolnych, z czego duża część jest położona na spadkach uniemożliwiających użycie maszyn rolniczych.
- Pozostałe gleby, niskich klas w swojej większości leżą również na dużych spadkach.
- Gospodarkę rybacką w kilku kompleksach stawów prowadzą indywidualni hodowcy.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna nie odgrywa znaczącej roli w gospodarce miasta. Ze względu na przewagę użytków zielonych, stanowiących 2/3 arealu rolnego, wiodącą może być hodowla, głównie bydła i owiec. Na dość słabych glebach przeważa uprawa zbóż i ziemniaków. Należy podkreślić, że powierzchnia gruntów rolnych w mieście od kilkunastu lat systematycznie spada w tempie ok. 4 ha rocznie.

### 3.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

- Powierzchnia gruntów leśnych w mieście wynosi (wg WUS 2009 r.) 1624 ha, w tym:

las w obszarze PNGS	1057 ha,
las poza obszarem PNGS	498 ha,
grunty niezalesione	69 ha.
- Lesistość miasta wynosi 47,3 %. Dla porównania – lesistość województwa dolnośląskiego wynosi ok. 28%.
- Powierzchnia lasów ochronnych obejmuje 72,7% gruntów leśnych.

### 3.3. Zasoby wodne

#### • Wody powierzchniowe

Centrum Kudowy i uzdrowisko leżą nad Kudowskim Potokiem, Jakubowice nad jego prawym, bezimiennym dopływem, osiedla Słone i Zakrze nad Bystrą, Brzozowice nad jej lewym dopływem a osiedla północne nad dopływem Brlenki: Czermna nad Czermnicą, Pstrążna nad Pstrążnicą. Ponieważ potokiem odwadniającym prawie cały obszar miasta jest potok Bystra zwany też Klikawą, uchodzący w Słonem do Metuje, obszar miasta należy do dorzecza Łaby i zlewiska Morza Północnego.

Cieki na terenie miasta - we władaniu RZGW we Wrocławiu:

- potok Brlenka – długość całkowita ok. 5,8 km,
- potok Czermnica – długość całkowita ok. 10,5 km,
- potok Trzemeszna – długość całkowita ok. 7,4 km,
- potok Klikawa – długość całkowita ok. 15,2 km,
- potok bez nazwy (Pstrążna) – długość całkowita ok. 4,4 km.

We władaniu Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Świdnicy:

- potok Brzóska – długość całkowita ok. 5,5 km,
- rów podstawowy – K55.

Klikawa, największy potok na terenie miasta Kudowa-Zdrój posiada zlewnię o powierzchni 61,2 km<sup>2</sup>

#### • Wody podziemne

W obszarze miasta występują dwie jednostki hydrogeologiczne:

- nieudokumentowany główny zbiornik wód podziemnych – GZWP nr 341 „Niecka wewnątrz-sudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka” o powierzchni 168 km<sup>2</sup>, z czego 20,6 km<sup>2</sup> leży wewnątrz granic administracyjnych miasta; szacowana wydajność wody jest zróżnicowana – przekracza jednak 100 m<sup>3</sup>/h;
- wody lecznicze, które należą do szczaw wodorowęglanowo-sodowo-wapniowych i występują w utworach osadowych górnej kredy, Obecnie te wody eksploatowane są z czterech ujęć – z odwiertu Nr 2 „MONIUSZKO”, z odwiertu Nr 3 „MARCHLEWSKI”, z ujęcia „GÓRNE” i z odwiertu „K-200”. Wszystkie te wody otrzymały świadectwa (Nr1/KZ, Nr2/KZ, Nr3/KZ i Nr 4/KZ wydane przez jednostkę upoważnioną - OBIKŚ w Katowicach) potwierdzające ich właściwości lecznicze.

Ujęcia wody służące do zaopatrzenia ludności położone są poza granicami administracyjnymi miasta.

Zagrożeniem dla czystości wód podziemnych są projektowane inwestycje drogowe wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą komunikacji (stacje benzynowe). Realizacja tych inwestycji wymaga uprzedniego sporządzenia dokumentacji warunków hydrogeologicznych.

### 3.4. Środowisko, przyroda i krajobraz kulturowy

- Obszar miasta obejmuje znaczną część Obniżenia Kudowy oraz fragmenty Gór Stołowych, Wzgórz Lewińskich i Wzgórz Darnkowskich. Tereny zainwestowania położone są na wysokości od ok. 350 m n.p.m. przy granicy czeskiej do ok. 510 m na lokalnych wzniesieniach w część płn. - wschodniej. Pod względem geomorfologicznym tereny miasta są mocno zróżnicowane - obok stoków i lokalnych wzniesień o dużych spadkach występują rozległe płaskie powierzchnie terasowe.
- Teren miasta odwadniany jest generalnie w kierunku zachodnim i leży w zlewni rzeki Metui (dorzecze Łaby). Osie hydrograficzne tworzą rzeka Bystra (Klikawa), potok Czermnica oraz Kudowski Potok. Współczesne dna tych cieków tworzą holocenijskie terasy zalewowe oraz plejstoceńskie terasy nadzalewowe, erozyjno akumulacyjne, wytworzone na cokole skalnym, położone do 30 m nad poziom współczesnego dna dolin.
- O warunkach klimatycznych, gruntowo - wodnych i glebowych miasta decydują przede wszystkim położenie (wysokość n.p.m.) oraz morfologia terenu. Wg rejonizacji klimatycznej Kotliny Kłodzkiej na obszarze miasta wyróżnia się dwa piętra klimatyczne - drugie, w granicach wysokościowych 350 - 450 m n.p.m., obejmujące większość obszaru zainwestowania miasta i trzecie, w granicach 450 - 700 m n.p.m. obejmujące wyższe partie stoków, bardziej wartościowe pod względem klimatoterapeutycznym. Mimo znacznego stopnia inwersyjności, klimat miasta należy uznać za korzystny, bowiem przewaga stoków o ekspozycji południowej i zachodniej sprzyja nasłonecznieniu i nawietrzaniu.
- Mimo dużego udziału użytków rolnych, które zajmują ok. 39% ogólnej powierzchni miasta, rolnicza przestrzeń produkcyjna nie odgrywa znaczącej roli w gospodarce miasta.
- Do walorów przyrodniczych miasta, oprócz klimatu lokalnego, zaliczyć należy rzeźbę terenu, szatę leśną oraz źródła wód mineralnych.
- Walorem krajobrazowym rzeźby terenu są rozległe stoki wzniesień, kopulaste wierzchołki, atrakcyjne wychodnie piaskowców, wreszcie Góry Stołowe. Lasy zajmują ok. 45 % ogólnej powierzchni miasta. Zaliczane do I grupy, o specjalnym ochronnym sposobie zagospodarowania, o urozmaiconym drzewostanie, z licznymi gatunkami i odmianami, lasy stanowią większe kompleksy, w obrębie których na wyróżnienie zasługują Kościelny Las, Parkowa Góra i Park Zdrojowy oraz kompleks leśny Gór Stołowych.
- Od stuleci wykorzystywane są lecznicze walory bogatych zasobów wód mineralnych. Występują tu szczawy wodorowęglowe, magnezowe oraz lekko radocenne szczawy arsenowo - żelaziste, wykorzystywane w leczeniu chorób układu krążenia, trawiennego i wydzielania wewnętrznego. Na bazie wód leczniczych powstało tu w XVIII w. i rozwinęło się szczególnie w okresie międzywojennym uzdrowisko. Funkcji tej została podporządkowana wszelka działalność gospodarcza w mieście, zaś z uwagi na prawną ochronę uzdrowiska nałożono znaczne rygory, m.in. wykluczono możliwość eksploatacji występujących tu złóż granitów i piaskowców.

Z w/w powodów środowisko przyrodnicze tylko w niewielkim stopniu uległo degradacji. Na stan higieny atmosfery wpływ mają przede wszystkim lokalne kotłownie i paleniska domowe oraz zanieczyszczenia pyłowo - gazowe z sąsiadujących ośrodków przemysłowych Czech. W ostatnich latach stwierdza się znaczną poprawę stanu atmosfery, wynikającą, przede wszystkim z rozpowszechnienia się ogrzewania gazem przewodowym.

- Stan czystości wód powierzchniowych i podziemnych nie budzi obecnie niepokoju, jedynie potok przepływający pod nieczynnym wysypiskiem może być narażony na odcieki.
- Pewne uciążliwości dla środowiska (hałas, spaliny) stwarza ruch kołowy, szczególnie narażone są tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 8 oraz ul. Zdrojowej.
- Walory przyrodniczo - biologiczne środowiska naturalnego powodują znaczne ograniczenia w gospodarowaniu na terenie miasta oraz inwestowaniu.

### 3.5. Zagrożenia

- Powietrze  
Czystość powietrza w Kudowie-Zdroju, poza ozonem, spełnia normy sanitarne przewidziane dla uzdrowisk. Z uwagi na stale rozwijający się ruch kołowy oraz wciąż dużą „niską emisję” zanieczyszczeń zdarzają się jednak okresowo zwiększone emisje pyłów i gazów do atmosfery, dlatego też należy kontynuować stały monitoring jakości powietrza oraz podjąć dalsze działania ograniczające emisje zanieczyszczeń.
- Gleby  
Przeprowadzone badania gleby na zawartość metali, w tym szczególnie metali ciężkich nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych stężeń. Również badania poziomu radioaktywności gleb nie wykazały żadnych przekroczeń. Jednak biorąc pod uwagę niską bonitację gleb na terenie miasta, rozwój rolnictwa nie jest przewidywany.
- Hałas

Głównym źródłem hałasu w mieście jest komunikacja - linia kolejowa, a przede wszystkim drogi tranzytowe. Miejscom najbardziej narażonym, gdzie dopuszczalny poziom hałasu jest przekroczony o 16 dB(A) jest skrzyżowanie ul. Zdrojowej z ul. 1-go Maja. Poziom hałasu zbliżony do górnej granicy poziomu dopuszczanego przez normę /45 dB(A)/ wykazano przy ul. Słonecznej, przed pijalnią wód mineralnych i wzdłuż ul. Zdrojowej.

## Rozdział 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- W rejestrze zabytków figuruje 15 obiektów (wg strony wosoz.ibip.wroc.pl/ - autor dokumentu: Marzena Dziedzińska, udostępnił: Piotr Jędrzejewski (2003-08-18 11:39:40) Ostatnio zmodyfikował: Piotr Jędrzejewski (2011-03-30 14:08:38):

lp.	obiekt	adres	nr rejestru	data
1	kościół parafialny p.w.św.Bartłomieja (Czermna)		1146/Wł	1985.10.25
2	kaplica cmentarna, kaplica Czaszek przy kościele parafialnym Św. Bartłomieja (Czermna)		693	1960.05.10
3	dzwonnica przy kościele parafialnym Św. Bartłomieja (Czermna)		1457	1965.11.25
4	kościół parafialny p.w. św. Katarzyny (Zakrze)		797/Wł	1981.05.25
5	kościół parafialny p.w. św.Piotra i Pawła (Brzozowie)		1145/Wł	1985.10.25
6	dzwonnica przy kościele par. p.w. św.Piotra i Pawła (Brzozowie)		1144/Wł	1985.10.25
7	dzwonnica alarmowa	1 Maja 61	958/Wł	1983.07.20
8	kaplica, ob. Kościół ewangelicko-augsburski	Moniuszki 6	598/A/05	2005.09.23
9	hala spacerowa w Parku Zdrojowym		667/A/05	2005.11.30
10	pensjonat "Bajka"	Zdrojowa 36	1514/Wł	1996.08.06
11	chałupa zrębowa (d. Słone nr 70)	Słone 102	737/Wł	1980.04.30
12	stodoła (d. Kościuszki 73)	skansen w Pstrążnej	1087/Wł	1985.01.18
13	budynek drewniany (d. Kościuszki 122)		937/Wł	1983.03.31
14	chałupa zrębowa (d. Nowa Łomnica 29)		1983/Wł	1985.01.18
15	zajazd (d. Szalejów Dolny 7)		737	1960.09.14

oraz 4 obszary:

- ośrodek historyczny miasta (nr rej. 510, z dnia 01.12.1958 r.; podwójny nr rejestru: 684/Wł z dnia 08.12.1977 r.);
- park zdrojowy (nr rej. 1165/Wł, z dnia 28.03.1986 r.;
- wieś Pstrążna (nr rej. 1139/Wł, z dnia 30.09.1985 r.;
- cmentarz przy kościele par. p.w. św. Katarzyny – Zakrze (nr rej. 921/Wł, z dnia 31.12.1982 r.).
- W rejonie centralnym miasta, w obowiązującym planie miejscowym ustalono zasady ochrony dla niektórych obszarów jako:
  - „strefa ochrony konserwatorskiej A” obejmująca zabytkowy układ urbanistyczny miasta (wpisany do rejestru zabytków),
  - „strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego B”.
- Do ewidencji zabytków prowadzonej przez WKZ we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu zaliczono następujące obszary:
  - CZERMNA, Kudowa-Zdrój – historyczny układ ruralistyczny,
  - BRZozowie, Kudowa-Zdrój – historyczny układ ruralistyczny,
  - SŁONE, Kudowa-Zdrój – historyczny układ ruralistyczny,
  - SŁONE, Kudowa-Zdrój – obszar obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej,
  - ZAKRZE, Kudowa-Zdrój – historyczny układ ruralistyczny.
- W granicach administracyjnych miasta WKZ we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu wskazała 18 stanowisk archeologicznych.

### Rozdział 4a. Rekomendacje i wnioski zawartych w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Obecnie (czerwiec 2016 r.) Zarząd Województwa Dolnośląskiego nie dysponuje jeszcze audytem krajobrazowym dla obszaru miasta Kudowa-Zdrój.



## Rozdział 6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

### 6.1. Zagrożenie pożarowe

- Miasto charakteryzuje się bardzo zróżnicowaną rzeźbą terenu – co wywołuje utrudnienia w dotarciu jednostek Straży Pożarnej do pożaru oraz utrudnienia w zaopatrzeniu akcji gaśniczej w wodę. Jednak dotyczy to jedynie peryferyjnych zabudowań w Jakubowicach, Pstrążnej i Brzozowiu.
- W powiecie kłodzkim zarejestrowano 1167 pożarów, co daje wskaźnik ok. 7 pożarów na 1000 osób rocznie.

### 6.2. Zagrożenia powodziowe

- Miasto leży w bezpośrednim sąsiedztwie wododziału kontynentalnego (dzielącym zlewnie mórz: Bałtyckiego i Północnego) – styka się on z granicą administracyjną miasta w rejonie Lisiej Przełęczy. Istniejące cieki wodne obsługują tylko swoje zlewnie – nie prowadzą wód „tranzytowych” pochodzących z innych zlewni. Z tego powodu stan zagrożenia powodziowego może być związany wyłącznie z lokalnymi opadami.
- Wieloletnie obserwacje stanu wód nie wykazały większych zagrożeń powodziowych dla terenów zabudowy w mieście. Zalanie terenów przy potoku Trzemeszna – część Parku Zdrojowego, ulica Kościuszki 2, parking przed basenem „Wodny Świat” oraz Sanatorium „Bristol”, ulice Okrzei i 1 Maja oraz przy rzece Klikawa – ulice Słone i Nad Potokiem od ul. Buczka w kierunku Słonego wynikało z przypadkowego ograniczenia spływu wód.

### 6.3. Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych

- Na terenie miasta występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, jednak nie przewiduje się tam zabudowy.
- Dotychczas w mieście nie odnotowano niebezpiecznego osunięcia się mas ziemnych.

## Rozdział 7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz takie, których zasady zagospodarowania określają plany miejscowe będące obecnie w trakcie opracowania pokazano na rysunku nr 3 OBSZARY OBJĘTE PLANAMI MIEJSCOWYMI.

### 7.a. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

#### Potrzeby w zakresie terenów uzdrowiskowych

Funkcje uzdrowiskowe, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej nie wymagają w perspektywie kilkunastu lat nowych terenów pod rozwój, istniejące i przewidywane w planach miejscowych obszary gwarantują możliwość zaspokojenia ww. potrzeb przynajmniej przez kilkanaście lat.

#### Potrzeby w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Istniejące i przewidywane w planach miejscowych tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową gwarantują możliwość zaspokojenia ww. potrzeb przynajmniej w okresie perspektywicznym.

#### Potrzeby w zakresie terenów zabudowy usługowej, składów i magazynów

Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o *lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* zabrania lokalizacji zabudowy produkcyjnej na terenach objętych strefami ochrony uzdrowiskowej A, B i C. Cały obszar miasta, w granicach administracyjnych jest objęty takimi strefami.

Obecnie zdiagnozowane potrzeby na tereny usługowo-składowe wynoszą ok. 100 ha, ale ze względu na wieloosobowe własności i zróżnicowane wymagania ewentualnych inwestorów co do pożądanego kształtów i powierzchni działek należy się liczyć z potrzebą przygotowania około 150 ha nowych terenów pod zabudowę usługowo-składowo-magazynową.

Dodatkową przesłanką do lokalizacji dużych powierzchni handlowo-usługowych w mieście jest bezpośrednie sąsiedztwo dwukrotnie większego od Kudowy-Zdroju czeskiego miasta Nachod i duży ruch tranzytowy na drodze krajowej nr 8.

#### Potrzeby w zakresie terenów zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowo-usługowej

Istniejące i przewidywane w planach miejscowych tereny pod zabudowę rekreacyjną i mieszkaniowo-usługową gwarantują możliwość zaspokojenia ww. potrzeb przynajmniej przez kilkanaście lat.

Pozostałe elementy mieszczące się w przeznaczeniu „tereny sportu i rekreacji”, takie jak: budowa hal sportowych, budowa basenu krytego, rozbudowa zaplecza sportowego przy szkołach, budowa zespołów rekreacyjno-sportowych, rozbudowa sieci boisk małych w większych zespołach mieszkaniowych, budowę ośrodków usługowo-rekreacyjnych mogą być realizowane na całym obszarze miasta.

Problemem nie jest wielkość wskazanej w planach miejscowych powierzchni tylko jej lokalizacja – dokonane w latach 2007 i 2008 zmiany studium wskazują na potrzebę poszerzenia możliwości w tym zakresie.

### **Potrzeby w zakresie terenów komunikacji**

Konieczność ograniczenia ruchu, szczególnie samochodów ciężarowych, w śródmieściu w rejonie ulic Zdrojowej i 1-go Maja wymaga budowy obejścia części centralnej miasta poprzez nowy przebieg ciągu drogi wojewódzkiej nr 387.

Konieczność oddalenia rosnącego ruchu tranzytowego od centrum miasta oraz umożliwienie właściwego zagospodarowania terenów miasta leżących na południe od obecnego przebiegu drogi krajowej nr 8 wymaga budowy nowego przebiegu ciągu drogi krajowej nr 8 – wg danych GDDKiA, obciążenie dróg krajowych ruchem rośnie obecnie w tempie 20% rocznie, z czego wynika, że za 10 lat obciążenie drogi nr 8 może osiągnąć ok. 50000 pojazdów/dobę co kwalifikuje realizację tej drogi w klasie A (autostrada).

Ustalenie właściwej gradacji systemu komunikacyjnego w mieście nie sprawia trudności – oczka sieci komunikacyjnej układu podstawowego są już ustalone przez przebiegi istniejących ulic i warunkiem wystarczającym dla właściwego działania sieci jest sukcesywne ulepszanie lub przebudowa istniejących ulic:

- Nad Potokiem,
- Aleksandra Fredry – łącznie z budową jej przedłużenia do ul. Jana Pawła II,
- Jana Pawła II,
- Kościuszki,
- 1-go Maja (szczególnie w kierunku Jakubowic),
- drogi w kierunku Brzozowia.

### **Potrzeby w zakresie terenów infrastruktury technicznej**

Na terenach rozproszonej zabudowy istnieje potrzeba budowy oczyszczalni grupowych lub indywidualnych.

Inne systemy infrastruktury technicznej wymagają budowy obiektów, które nie wymagają wyznaczenia terenów w studium.

### **Możliwości**

Miasto posiada 100% pokrycie planami miejscowymi, taki stan prawny uzależnia kreowanie polityki przestrzennej i zmiany zamiarów inwestorów od długotrwałej i skomplikowanej procedury (wielomiesięczna procedura zmiany planu miejscowego), jednak posiadanie planów miejscowych ma zasadniczą zaletę – jeśli inwestor podporządkuje się ustaleniom planu, może od razu wystąpić o pozwolenia na budowę.

W interesie miasta jest zatem korekta ustaleń istniejących planów w celu zapewnienia możliwości realizacji wszystkich ww. potrzeb.

Istotnym czynnikiem umożliwiającym sterowanie rozwojem jest również zwiększanie areału mienia komunalnego.

## **7.b. Prognozy demograficzne**

Rozwój ludności miasta charakteryzował się umiarkowanym stałym wzrostem liczby ludności ze średniorocznym tempem przyrostu w latach 1970 - 94 = 0,70%. W ciągu ostatnich 16 lat wahania liczby ludności były nieznaczne. Wielkość zaludnienia kształtowała się następująco:

- 1970 - 9234 osób (dane NSP)
- 1978 - 9839 osób "
- 1988 - 10308 osób "
- 1993 - 10689 osób (dane WUS)
- 1994 - 10914 osób (dane UM)
- 2010 - 10112 osób (31 grudnia 2010 r. - dane GUS)
- 2011 - 10429 osób (31 marca 2011 r. - wyniki spisu ludności i mieszkań 2011 r. – dane GUS)
- 2011 - 10211 osób (30 listopada 2011 r. – dane UM).

Obecnie (dane z: [http://www.polskawliczbach.pl/Kudowa\\_Zdroj#podstawowe-informacje](http://www.polskawliczbach.pl/Kudowa_Zdroj#podstawowe-informacje)) miasto liczy 10205 mieszkańców, z czego 52,5% stanowią kobiety, a 47,5% mężczyźni. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,8 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa dolnośląskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. Gęstość zaludnienia wynosi 302 osoby/km<sup>2</sup>.

Kudowa-Zdrój ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -5. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -0,5 na 1000 mieszkańców Kudowy-Zdroju. W 2014 roku urodziło się 83 dzieci, w tym 38,6% dziewczynek i 61,4% chłopców. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,70 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2013 roku 49,5% zgonów w Kudowie-Zdroju spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 23,2% zgonów w Kudowie-Zdroju były nowotwory, a 5,6% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności Kudowy-Zdroju przypada 8.61 zgonów. Jest to znacznie mniej od wartości średniej dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniej od wartości średniej dla kraju.



W 2014 roku zarejestrowano 87 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 89 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Kudowy-Zdroju -2. W tym samym roku 5 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 19 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące -14.

62,3% mieszkańców Kudowy-Zdroju jest w wieku produkcyjnym, 15,9% w wieku przedprodukcyjnym, a 21,8% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

**W latach 1970-1994 liczba mieszkańców wzrosła o ponad 15%.**

**W latach 2002-2015 liczba mieszkańców zmalała o 1,0%.**

**Można zatem przyjąć, że w latach 2016-2046 liczba mieszkańców będzie się wahała od 10000 do 11000 osób.**

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

Obecnie (dane z: [http://www.polskawliczbach.pl/Kudowa\\_Zdroj#finanse-publiczne](http://www.polskawliczbach.pl/Kudowa_Zdroj#finanse-publiczne)) w 2014 r. miasto Kudowa-Zdrój przeznaczają ok. 25% budżetu na inwestycje - jest to ok. 10 mln złotych rocznie.

### **7.d. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Obecnie w mieście powierzchnia ok. 254 ha (ok. 7,5% powierzchni miasta) jest zabudowana lub zagospodarowana tzn. trwale wyłączona z produkcji rolniczej.

Grunty rolne niezabudowane zajmują ok. 1340 ha (ok. 39,4% powierzchni miasta). Na podstawie art. 1 punkt 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. *o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* wszystkie użytki rolne w mieście mogą być przeznaczone pod zabudowę przy pomocy ustaleń planu miejscowego – zatem możliwości rozwoju miasta nie są ograniczone.

Istnieje możliwość powiększenia terenów pod zabudowę do około 668 ha (1114 ha wyznaczonych jako strefy miejskie gdzie dopuszcza się zabudowę x 0,6 średnia ważona intensywności zabudowy = 668 ha).

## **Rozdział 8. Stan prawny gruntów**

Formy władania gruntami w mieście przedstawiają się następująco:

- Skarb Państwa (PNGS) 1057 ha – 31,1%,
- Skarb Państwa (lasy - zarząd ALP) 403 ha – 11,9%,
- Skarb Państwa (lasy - zarząd ANR ) 1 ha – poniżej 0,1%%,
- Skarb Państwa (ter. komunikacji w różnych zarządach) 36 ha – 1,1%
- mienie komunalne 517 ha – 15,2%, w tym lasy: 126 ha,
- własność prywatna (w tym lasy prywatne - 31 ha) 1354 ha – 39,8%.

## **Rozdział 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

- Pomniki przyrody. Na podstawie zestawienia zamieszczonego na stronie <http://wroclaw.rdos.gov.pl/> na obszarze miasta występują następujące pomniki przyrody:
  - zgodnie z uchwałą nr XVII/105/2000 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 14.04.2000 roku w sprawie: *uznania za pomnik przyrody ożywionej* są następujące:
    1. Klon pospolity o obwodzie 288 cm rosnący przy ul. 1 Maja 53
    2. Klon jawor o obwodzie 326 cm rosnący przy ul. 1 Maja 43
    3. Dąb szypułkowy o obwodzie 298 cm rosnący pomiędzy ul. Warszawską i Słoneczną.
    4. Paulownia o obwodzie 204 cm rosnąca na działce nr 164 przy ul. Okrzei 1 (Sanatorium MSWiA-parking).
    5. Lipa szerokolistna o obwodzie 440 cm rosnąca przy drodze nr 125 na Pstrążną ( na przeciw budynku Pstrążna 12).
    6. Dąb szypułkowy o obwodzie 326 cm rosnący na działce nr 345 przy ul. Kościuszki.
    7. Buk pospolity o obwodzie 333 cm rosnący przy ul. Bankowej (obecnie ul. Zesłańców Sybiru).
    8. Żywotnik olbrzymi o obwodzie 128 cm rosnący przy ul. Słowackiego – “GWAREK”
    9. Miłorząb dwuklapowy o obwodzie 128 cm rosnący na działce nr 270 przy ulicy Słowackiego 8.
    10. Topola biała o obwodzie 458 cm rosnąca przy ul. Moniuszki - “POLONIA”.
  - na podstawie rozporządzeń wojewody, w parku zdrojowym, pomnikami przyrody są ponadto:

1. Sosna wejmutka - o obwodzie 288 cm rosnąca w Parku Zdrojowym przy al. J. Pawła II – Dz. Urz. Nr 69 poz. 1321.
  2. Sosna wejmutka - o obwodzie 280 cm rosnąca w Parku Zdrojowym przy al. J. Pawła II – Dz. Urz. Nr 69 poz. 1321.
  3. Sosna wejmutka - o obwodzie 264 cm rosnąca w Parku Zdrojowym przy al. J. Pawła II – dec. UW nr 7140/201/82.
  4. Sosna wejmutka - o obwodzie 450 cm rosnąca w Parku Zdrojowym za pomnikiem S. Moniuszki - dec. UW nr 7140/198/82.
  5. Platan klonolistny – o obwodzie 78 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy „Relaksie” – dec. UW nr 7140/202/82.
  6. Buk pospolity – o obwodzie 390 cm rosnący w Parku Zdrojowym obok altanki - dec. UW nr 7140/196/82.
  7. Buk pospolity forma czerwoniastna – o obwodzie 395 cm rosnący w Parku Zdrojowym za pomnikiem S. Moniuszki - dec. UW nr 7140/195/82.
  8. Buk pospolity – o obwodzie 311 cm rosnący w Parku Zdrojowym niedaleko budynku 39a - dec. UW nr 7140/197/82.
  9. Buk pospolity – o obwodzie 347 cm rosnący w Parku Zdrojowym niedaleko budynku 39a - dec. UW nr 7140/197/82.
  10. Buk pospolity odm. strzępolistna – o obwodzie 186 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy alejce za obiektami przyrodniczo – leczniczymi III - dec. UW nr 7140/204/82.
  11. Jałowiec chiński – o obwodzie 64 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy pomniku St. Moniuszki - dec. UW nr 7140/203/82.
  12. Jałowiec chiński – o obwodzie 67 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy pomniku St. Moniuszki - dec. UW nr 7140/203/82.
  13. Miłorząb japoński – o obwodzie 225 cm rosnący w Parku Zdrojowym przy wejściu do „Cafe pod palmami” - dec. UW nr 7140/207/82.
  14. Jesion wyniosły – o obwodzie 522 cm rosnący w Parku Zdrojowym przed restauracją „Kosmiczna” - dec. UW nr 7140/205/82.
- Obiekty i obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* opisano w rozdziale 4.
  - Obszar Parku Narodowego Gór Stołowych utworzony na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1993 r. *w sprawie utworzenia Parku Narodowego Gór Stołowych* (DZ.U. z 1993 r., nr 88, poz. 407), powierzchnia parku wynosi 6280,3 ha, z czego ok. 1057,4 ha w obszarze opracowania. Powierzchnia otuliny parku wynosi 10575 ha, z czego 2341,6 w obszarze opracowania. Granicę PNGS oraz jego otuliny, opisane w ww. rozporządzeniu oznaczono jako informację na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”. Zadania ochronne dla PNGS określono w zarządzeniu nr 14 Ministra Środowiska *w sprawie zadań ochronnych dla Parku Narodowego Gór Stołowych* z dnia 18 stycznia 2010 r.
  - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 (PLH020004 „Góry Stołowe”) obejmuje ok. 1728 ha, w tym, w całości PNGS – wyznaczony na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* i publikacji na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska: <http://natura2000.gdos.gov.pl>. Zadania ochronne dla części obszaru leżącego w PNGS określono w zarządzeniu nr 14 Ministra Środowiska *w sprawie zadań ochronnych dla Parku Narodowego Gór Stołowych* z dnia 18 stycznia 2010 r. Granicę SOO oznaczono jako informację na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.
  - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 (PLB020006 „Góry Stołowe”) obejmuje całe miasto w granicach administracyjnych – wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków*. Zadania ochronne dla części obszaru leżącego w PNGS określono w zarządzeniu nr 14 Ministra Środowiska *w sprawie zadań ochronnych dla Parku Narodowego Gór Stołowych* z dnia 18 stycznia 2010 r. Na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” zamieszczono odpowiednią adnotację.
  - Tereny stref ochrony uzdrowskiej określone na podstawie uchwały nr XLVII/324/09 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 16 grudnia 2009 r. *w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowska Kudowy-Zdroju*. Ograniczenia w użytkowaniu terenów określono w ww. uchwale. Granice stref A, B i C oznaczono jako informację na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.
  - Na terenie miasta nie ustanowiono żadnego użytku ekologicznego.
  - Obszary na których występują siedliska chronione oraz miejsca występowania chronionych i rzadkich gatunków zwierząt wskazane na podstawie dokumentacji sporządzonej do projektu Planu Zadań Ochronnych obszaru Natura 2000 PLH020004 Góry Stołowe (Warszawa 2012 r.) tj. siedliska przyrodnicze oraz stwierdzone stanowiska ptaków przedstawionych w projekcie Planu Zadań Ochronnych obszaru Natura 2000 PLB020006 Góry Stołowe (Warszawa 2012 r.) – ochrona ww. elementów wynika z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* oraz z rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r., *w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie*. Na rysunku nr 4 ANALIZA UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH pokazano wszystkie ww. elementy –

wszystkie te elementy zostały uwzględnione w kierunkach zagospodarowania przestrzennego jako miejsca lub obszary z zakazem zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy.

- Na terenie miasta występują miejsca bytowania zwierząt (wskazane w materiałach dostępnych w RDOŚ we Wrocławiu) objętych ochroną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. *w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną*: derkacza (łąki w strefach Z2, Z3 i Z5) – chronionego również czynnie a także świerszczaka, strumieniówki i kłaskawy (podmokłe łąki przy ul. Głównej - strefa Z5) oraz modraszka (Bukowina - strefa Z4);
- Na terenie miasta występują siedliska roślin (wskazane w materiałach dostępnych w RDOŚ we Wrocławiu) objętych ochroną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. *w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną*: storczyka bzowego i storczyka męskiego (na granicy stref Z4 i Z7 w Jakubowicach) oraz górskie i niżowe murawy bliźniczkowe (Pstrężna, strefa Z4);
- Na terenie miasta występuje nieudokumentowany główny zbiornik wód podziemnych – GZWP nr 341 „Niecka wewnątrz-sudecka Kudowa Zdrój – Bystrzyca Kłodzka” o powierzchni 168 km<sup>2</sup>, z czego 20,6 km<sup>2</sup> leży wewnątrz granic administracyjnych miasta. Wiek utworów wodonośnych - kreda (Cr<sub>3</sub>). Kolektorami wody podziemnej są tutaj, podobnie jak w niecce północnosudeckiej, przede wszystkim piaskowce ciosowe oraz spękane strefy margli i mułowców. Głębokość występowania wód słodkich szacuje się na 200-800 m lub 80-150 m (zależnie od źródła danych). Wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. *w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych*. Zbiornik nie posiada wyznaczonych stref ochronnych.
- Na podstawie decyzji nr GN.6844.1.25.2011.GN9 Starosty Kłodzkiego z dnia 21.04.2011 r. *w sprawie wygaśnięcia trwałego zarządu MON-RZI we Wrocławiu do nieruchomości położonych w Kudowie-Zdroju oznaczonych geodezyjnie jako działki 229/7, 272/2 i 272/3, AM9, Obr. Stary Zdrój, KW 76056* nieruchomości kompleksu sanatoryjnego nr 2444 w Kudowie nie stanowią już terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Przestrzenne rozmieszczenie uwarunkowań środowiskowych pokazano na rysunku nr 4 ANALIZA UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH.

## **Rozdział 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

- Na terenie miasta występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. Wyznaczono je na podstawie „Przeglądowej mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w Województwie Dolnośląskim” Państwowego Instytutu Geologicznego w Warszawie.
- Na podstawie analizy hipsometrii powierzchni miasta – wskazano obszary gdzie spadki terenu przekraczają 15 stopni.

## **Rozdział 11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

- Na terenie miasta występuje udokumentowane złożo kruszyw naturalnych „Brzozowie”, złożo należy do kopalin pospolitych.
- Złożo kruszyw naturalnych „Kudowa-Ślone I” zostało skreślono z bilansu zasobów decyzją nr 15/G/09 OŚR 751/63-4/09 Starosty Kłodzkiego z dnia 21 kwietnia 2009 r.
- Na podstawie § 3 ust. 2 pkt 25 w związku z § 5 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 lutego 2006 r. *w sprawie złóż wód podziemnych zaliczonych do solanek, wód leczniczych i termalnych oraz złóż innych kopalin leczniczych, a także zaliczenia kopalin pospolitych z określonych złóż lub jednostek geologicznych do kopalin podstawowych*, złożo wód leczniczych w Kudowie-Zdroju „Kudowa” jest złożem podstawowym.

## **Rozdział 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- Na terenie miasta występuje teren górniczy złoża wód leczniczych „Kudowa” (wyznaczonego na podstawie koncesji nr 166/93, wydanej dnia 16.07.1993 r. przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na okres 20 lat, zaktualizowanej o współrzędne granic obszaru górniczego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr BKK/MZ/1214/96 z dnia 5.07.1996 r., zmienionej w związku z komercjalizacją Zespołu Uzdrawisk Kłodzkich decyzją nr DG/hg/JW/487-824b/99 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11.03.1996 r. - obowiązująca do dnia 16.07.2013 r.), którego obszar określa obecnie obowiązująca decyzja nr 18/2013 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 28.06.2013 r., teren ten, identyczny z obszarem górniczym, posiada nr 5/1/47 w rejestrze terenów górniczych – powierzchnia całego terenu górniczego (łącznie z obszarem poza miastem), tożsamego z obszarem górniczym wynosi 14725000 m<sup>2</sup>.

Granicę złoża, terenu i obszaru górnictwa złoża wód leczniczych „Kudowa” oznaczono jako informację na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.

- Na obszarze miasta występuje teren górnictwa kruszyw naturalnych (złoże pospolite) „Brzozowie”, wyznaczonego na podstawie koncesji nr 03/GF/07 [OŚR 7510/07/07] wydanej przez Starostę Powiatowego w Kłodzku w dniu 2007-08-31 (obowiązuje do dnia 2017-08-31) – powierzchnia terenu górnictwa tożsamego z obszarem górnictwem wynosi 19252 m<sup>2</sup>.

Granicę złoża, terenu i obszaru górnictwa kruszyw naturalnych „Brzozowie” oznaczono jako informację na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.

### **Rozdział 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

- Systemy komunikacji drogowej są prawidłowe, posiadają dobrze ustaloną gradację klas i wymagają wprowadzenia nieznacznych zmian (poza koniecznością przeprowadzenia nowych przebiegów obwodnic miasta w ciągu drogi krajowej nr 8 oraz w ciągu drogi wojewódzkiej nr 387). Sieć kolejowa jest wystarczająca na potrzeby miasta dot. połączenia z obszarem Polski. Ciąg dalszy tej linii, biegnący do Czech uległ likwidacji jednak tereny, w większości pozostały w rezerwie, przewiduje się zachowanie możliwości odtworzenia tej linii.
- Sieć wodociągowa jest w dobrym stanie.
- Część sieci kanalizacji deszczowej jest w złym stanie technicznym i wymaga wymiany oraz tam gdzie jest to sieć ogólnospławna – będzie podlegała rozdzielaniu kanalizacji sanitarnej od deszczowej.
- Kanalizacja sanitarna jest w dobrym stanie. Część sieci jest ogólnospławna – co wymaga przebudowy (rozdzielenia kanalizacji deszczowej i sanitarnej).
- Dostęp do gazu przewodowego jest wystarczający. Sieć gazowa jest wystarczająca – przyłączenie do sieci gazowej posiada ponad niż 80% budynków.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną jest zadowalające.
- Gospodarka cieplna jest zadowalająca i rozwija się we właściwym kierunku (realizuje się coraz więcej kotłowni gazowych).
- Gospodarka odpadami jest właściwa i nie wymaga zmian.

### **Rozdział 14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- Zachowanie unikalnego (w skali europejskiej) charakteru miasta. Skala i charakter układu osadniczego miasta winny być utrzymane, wzmacniając znaczenie części centralnej. Rozwiązania układu przestrzennego winny zaś wyrażać się nie tyle w kategoriach jego wzrostu przestrzennego, ile w kategorii jego przebudowy.
- Utrwalenie i rozwój terenów służących funkcji uzdrowiskowej i rekreacyjnej miasta.
- Zapewnienie rezerwy terenu, umożliwiającej odtworzenie linii kolejowej Kudowa - Nachod.

### **Rozdział 15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

- Działania zapobiegawcze polegające na czyszczeniu i udrażnianiu przepustów i rowów melioracyjnych oraz planowana odbudowa zbiornika przeciwrumszowego i przeciwpowodziowego na potoku Trzemeszna a także wykorzystanie do celów retencyjnych zbiornika „Dańczówka” są całkowicie wystarczające.
- Z uwagi na brak studium przeciwpowodziowego zatwierdzonego decyzją Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej – nie wykazano innych wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W opracowaniu **DZIAŁU II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** uwzględniono wnioski złożone w sprawie zmiany planu miejscowego, których realizację uniemożliwiały ustalenia obowiązującego dotychczas studium. Lokalizację tych wniosków przedstawiono na rysunku nr 5 WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU.

## DZIAŁ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### Rozdział 1a. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Obecnie (czerwiec 2016 r.) Zarząd Województwa Dolnośląskiego nie dysponuje jeszcze audytem krajobrazowym dla obszaru miasta Kudowa-Zdrój.

**1a. 1.** Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta zostały określone na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” poprzez:

- 1) wyznaczenie obszarów gdzie przewiduje się zabudowę – **STREFY ZABUDOWY**, w tym obszaru gdzie dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) określenie obszarów gdzie nie przewiduje się zabudowy – **TERENY OTWARTE**,
- 3) określenie obszarów objętych ograniczeniem zabudowy – **TERENY PARKU NARODOWEGO GÓR STOŁOWYCH, LASY**;
- 4) ustalenie **PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**;
- 5) wyznaczenie **KIERUNKÓW ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**;
- 6) określenie **GRANIC OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH REKULTYWACJI**;
- 7) określenie **OBSZARÓW ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH** gdzie nie przewiduje się zabudowy;
- 8) wskazanie **POSTULOWANYCH STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**;
- 9) ustalenie lokalizacji podstawowych elementów **INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**, w tym obszaru gdzie możliwa jest realizacja produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

**1a. 2.** Na obszarze miasta wydzielono następujące **STREFY ZABUDOWY** gdzie przewiduje się zabudowę, a funkcje obiektów powinny mieścić się w określonym poniżej **dominującym przeznaczeniu stref**:

**Z1** – obejmująca centrum uzdrowskie miasta - dominujące przeznaczenie to: **tereny zabudowy uzdrowskiej i mieszkaniowej wraz z niezbędnymi usługami, obiektami i terenami publicznymi a także terenami niezbędnymi do realizacji potrzeb komunalnych, w tym parkingów publicznych;**

**Z2** – obejmująca tereny zwartej zabudowy położone między centrum miasta a główną trasą komunikacyjną miasta drogą krajową nr 8, dominujące przeznaczenie to: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z niezbędnymi obiektami i terenami publicznymi a także terenami niezbędnymi do realizacji potrzeb komunalnych w tym parkingów publicznych;**

**Z3** – obejmująca tereny zwartej zabudowy sąsiadujące z centrum miasta, część dzielnicy Słone i Brzozowia - dominujące przeznaczenie to: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jak również zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi obiektami i terenami publicznymi a także terenami niezbędnymi do realizacji potrzeb komunalnych w tym parkingów publicznych;**

- Z4** – obejmująca tereny ekstensywnej zabudowy położone peryferyjne względem centrum miasta, dominujące przeznaczenie to: tereny usług turystyki i rekreacji, zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wraz z niezbędnymi obiektami i terenami publicznymi a także terenami niezbędnymi do realizacji potrzeb komunalnych, w tym parkingów publicznych, oraz tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych;
- Z5** – obejmująca tereny leżące wzdłuż ul. Głównej oraz tereny przy drodze do Brzozowia w sąsiedztwie nieczynnego składowiska odpadów – dominujące przeznaczenie to: tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i produkcji, tereny publiczne, a także tereny niezbędne do realizacji potrzeb komunalnych, w tym parkingów publicznych;
- Z6** – obejmująca obszar położony przy ul. Głównej – dominujące przeznaczenie to: tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- Z7** – obejmująca teren położony przy drodze do Jakubowic – dominujące przeznaczenie to: tereny sportu i rekreacji.
- 1a. 3.** Wewnątrz wydzielonych STREF ZABUDOWY określa się obszary gdzie wymagania ochrony przyrody mogą ograniczyć zabudowę stanowiące, m.in., elementy strefy zintegrowanej ochrony walorów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu wskazanej w PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO (Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XLVIII/1622/2014 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO z dnia 27 marca 2014 r.) – są to:
- **OBSZARY PROBLEMOWE** – będące obszarami funkcjonalnymi (por. pkt 16.3.), na których obowiązujący plan miejscowy ustala zabudowę a inwentaryzacja przyrodnicza wskazuje na konieczność wprowadzenia całkowitego lub częściowego zakazu zabudowy – gdzie, niezależnie od ustalonego w strefach zabudowy dominującego przeznaczenia oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, **w planach miejscowych należy uwzględnić istniejące tam siedliska roślin i zwierząt;**
  - **STREFA BUFOROWA PNGS** – będąca pasem terenu o szerokości 200 metrów od granicy Parku, gdzie **w planach miejscowych należy uwzględnić wymagania zawarte w Planie Ochrony PNGS** (*w strefie buforowej obowiązuje zakaz zalesień oraz zabudowy, zakaz zabudowy nie dotyczy terenów istniejącej zabudowy oraz tych, które zostały wskazane pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie planu ochrony*).
- 1a. 4.** Dla terenów bezleśnych, pozbawionych zabudowy, nie posiadających innego przeznaczenia, określonych na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” jako: TERENY OTWARTE (TO), OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH, WAŻNIEJSZE WODY POWIERZCHNIOWE – **ustala się zakaz zabudowy.**
- 1a. 5.** Dla obszaru PARKU NARODOWEGO GÓR STOŁOWYCH – **przewiduje się ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenie zasad zagospodarowania i realizacja jego elementów - zgodnie z planem ochrony parku narodowego.**

- 1a. 6.** Dla terenów lasów – przewiduje się ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenie zasad zagospodarowania i realizacja jego elementów – zgodnie z planem urządzenia lasu.
- 1a. 7.** Na obszarze miasta wyznacza się 2 obszary (teren wyrobiska po eksploatacji powierzchniowej w Słonem i teren nieczynnego składowiska odpadów komunalnych w Brzozowiu) – jako **wymagające rekultywacji**.
- 1a. 8.** Wskazuje się, jako obowiązujące przy opracowywaniu planów miejscowych, zachowanie minimalnych rezerw terenu dla przebiegów wszystkich wskazanych w studium **elementów systemu komunikacji**.
- 1a. 9.** Dopuszcza się pozostawienie ustaleń obowiązujących planów miejscowych niezależnie od ich ustaleń z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z ustaleń zawartych w pktcie 1.3. W planach miejscowych dopuszcza się korektę przebiegu granic pomiędzy strefami zabudowy w pasie o szerokości do 50 metrów.
- 1a. 10.** Zakazuje się lokalizacji inwestycji, których uciążliwość mogłaby wykraczać poza granicę działki do której inwestor lub użytkownik posiada tytuł prawny. Zasada nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

## **Rozdział 1.b. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy**

- 1b.1.** Dla stref zabudowy ustala się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, które są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych:
- 1) **strefa Z1:**
    - a) strefa szczególnej ochrony zabudowy uzdrowskiej gdzie powinny dominować obiekty 3-5 kondygnacyjne, z zastrzeżeniem ograniczenia wysokości zabudowy do 25 metrów,
    - b) gabaryty projektowanej zabudowy oraz geometria dachu powinna nawiązywać do charakteru historycznej zabudowy,
    - c) należy przewidywać wysoki wskaźnik intensywności zabudowy, wyznaczając jednocześnie tereny publiczne: zieleni urządzonej i placów wyłączonych z zabudowy lub o bardzo niskim jej udziale;
  - 2) **strefa Z2:**
    - a) podstawowym kierunkiem kształtowania zabudowy jest uwzględnienie istniejącej, sąsiedniej zabudowy w zakresie wysokości, gabarytów, geometrii dachów;
    - b) na terenach niezabudowanych, nieposiadających sąsiedztwa należy ograniczyć wysokość zabudowy do 18 m;
    - c) dla większości wyznaczanych terenów należy przewidywać wysoki wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,5; przyjmując niski udział powierzchni biologicznie czynnej, należy wyznaczać tereny zieleni publicznej realizujące potrzeby rekreacji,
    - d) dopuszcza się zabudowę o zróżnicowanych gabarytach, wysokościach oraz geometrii dachów jednak tereny odmienne powinny być wydzielone liniowymi elementami zagospodarowania jak drogi, pasy zieleni, potoki, itp.;
  - 3) **strefa Z3:**

- a) dla wyznaczanych terenów pod zabudowę gabaryty oraz geometria dachu powinny być ograniczane zgodnie z zasadami związanymi z ochroną konserwatorską – jeśli taką postulowano w studium,
- b) dominujący charakter zabudowy to zabudowa niska, do 3 kondygnacji ze stromymi dachami,
- c) należy przewidywać średni wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,75, dopuszczając niski udział powierzchni biologicznie czynnej, jednak wyłącznie wtedy, gdy w terenach zabudowy mieszkaniowej wyznaczono tereny zieleni publicznej;

4) **strefa Z4:**

- a) dominujący charakter zabudowy to zabudowa niska, do 3 kondygnacji ze stromymi dachami,
- b) należy przewidywać niski wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,50,
- c) należy przewidywać wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powyżej 60%;

5) **strefa Z5:**

- a) dopuszcza się zabudowę średniowysoką do 18 m wysokości,
- b) dopuszcza się wysoki wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,5 i niski udział powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczając jednocześnie tereny zieleni publicznej,
- c) w obiektach niskich o funkcjach innych niż mieszkaniowe dopuszcza się dachy płaskie;

6) **strefa Z6:**

- a) dopuszcza się zabudowę średniowysoką do 18 m wysokości,
- b) dopuszcza się wysoki wskaźnik intensywności zabudowy – do 1,5 i niski udział powierzchni biologicznie czynnej,
- c) dopuszcza się dachy płaskie;

7) **strefa Z7:**

- a) dopuszczalna wysokość projektowanej zabudowy do 10 metrów,
- b) należy przewidywać niski wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,20.

**1b.2.** Dla terenów oznaczonych: **oczyszczalnia ścieków - „O” i teren górniczy złoża kruszyw naturalnych ‘Brzozowie’ - „PE”** – nie wyznacza się gabarytów projektowanej zabudowy, ograniczając wyłącznie jej wysokość do 14 metrów.

**1b.3.** Dla **terenów otwartych** oznaczonych „TO” **ustala się zakaz zabudowy**, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej, zdefiniowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz realizację produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW na wyznaczonym obszarze. Dopuszcza się także, wyłącznie na terenach otoczonych strefami zabudowy lub w ich sąsiedztwie, lokalizację niekubaturowego zagospodarowania nierolniczego w formie zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury zdefiniowanymi w ustawie Prawo budowlane.

**1b.4.** Dopuszcza się korekty wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jeśli uwarunkowania wynikające z istniejącej zabudowy i zagospodarowania w bezpośrednim sąsiedztwie wskazują na możliwość takiej korekty. Zmiany winny zostać poprzedzone przedprojektową analizą sporządzoną na potrzeby projektu planu miejscowego i nie powinny przekraczać 20% ustalonych w studium wielkości.

**1b.5.** Ustala się dla wszystkich obiektów krytych dachem stromym (tzn. o spadku powyżej 30%) pokrycie w kolorze czerwonej dachówki ceramicznej lub grafitowym, dla



obiektów krytych dachem płaskim pokrycie winno być w kolorze grafitowym lub czarnym.

### **Rozdział 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowiska**

#### **3.1. W granicach administracyjnych miasta występują:**

- 1) Park Narodowy Gór Stołowych wraz z otuliną utworzony na podst. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1993 r. w sprawie utworzenia Parku Narodowego Gór Stołowych (DZ.U. z 1993 r., nr 88, poz. 407):
  - a) status ochrony: ochrona parku wraz z otuliną rokrocznie ustalana na podstawie zadań ochronnych dla PNGS określanych zarządzeniem Ministra Środowiska – ostatnie zarządzenie nr 14 w sprawie zadań ochronnych dla Parku Narodowego Gór Stołowych wydano z dnia 18 stycznia 2010 r.;
  - b) PNGS nie posiada planu ochrony;
- 2) Obszar Natura 2000 – SOO „Góry Stołowe” (PLH020004):
  - a) status ochrony: obowiązują zadania ochronne dla Parku Narodowego Gór Stołowych,
  - b) obszar posiada SFD,
  - c) obszar nie posiada planu zadań ochronnych;
- 3) Obszar Natura 2000 – OSO „Góry Stołowe” (PLB020006) obejmujący całe miasto w granicach administracyjnych:
  - a) status ochrony: dla części obszaru obowiązują zadania ochronne dla Parku Narodowego Gór Stołowych,
  - b) obszar posiada SFD,
  - c) obszar nie posiada planu zadań ochronnych;
- 4) obszar głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP nr 341 „Niecka wewnętrzna Kudowa-Zdrój – Bystrzyca Kłodzka”, gdzie obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych;
- 5) obszar, oraz identyczny z nim teren, górniczy złoża wód leczniczych „Kudowa”, gdzie obowiązują zasady ochrony określone w koncesji wydanej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa;
- 6) obszary stref ochrony uzdrowiskowej (A, B i C), gdzie obowiązują ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności zabudowy określone w „Statucie Uzdrowiska Kudowa-Zdrój” uchwalonym przez Radę Miejską Kudowy-Zdroju oraz ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

#### **3.2. W studium uwzględnia się następujące elementy środowiska naturalnego:**

- 1) **obszary o podwyższonej wartości środowiska** – poprzez ograniczenie zabudowy (ustalono zakaz zabudowy lub, na terenach gdzie zabudowa jest dopuszczona, obniżono dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy);
- 2) **obszary, na których występują siedliska chronione** – poprzez ograniczenie zabudowy (ustalono zakaz zabudowy lub, na terenach gdzie zabudowa jest dopuszczona w obowiązującym planie miejscowym, wskazano „**OBZARY PROBLEMOWE**”, dla których ustalenie ograniczenia lub zakazu zabudowy jest przewidziane w nowo tworzonych, na podstawie studium, planach miejscowych);
- 3) **miejsca występowania chronionych i rzadkich zwierząt** – poprzez ograniczenie prac budowlanych (ustalono obowiązek dostosowania terminów prac budowlanych do okresów lęgowych wykazanych zwierząt);

- 4) **na rysunku studium uwidoczniono już zewidencjonowane siedliska chronione na podstawie materiałów do planu ochrony obszarów Natura 2000 – nowe zainwestowanie należy wprowadzać z poszanowaniem tych siedlisk.**

Nie wyklucza się zewidencjonowania kolejnych siedlisk – należy przyjąć, że zasady ochrony siedlisk są nadrzędne nad zasadami zabudowy.

Na rysunku nr 4 „ANALIZA UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH” oraz na rys. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wskazano wszystkie ww. elementy. Korekty zasięgu ww. obszarów należy wskazać po opracowaniu zasad ochrony wynikających z przepisów o ochronie przyrody.

Korekty zasięgu ww. obszarów oraz wskazanie innych miejsc występowania chronionych i rzadkich roślin i zwierząt wymagają uwzględnienia w nowo tworzonych planach miejscowych.

**3.3.** Zapewnia się następujące warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska (zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*), w szczególności poprzez:

- 1) ustalenie programu racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi dla terenów eksploatacji złóż kopalin, polegającego na:
  - a) dopuszczeniu ustalenia prawa zabudowy wyłącznie dla obiektów związanych z eksploatacją,
  - b) wprowadzeniu zakazu likwidacji powierzchni leśnej podczas prowadzenia wydobywania,
  - c) uwzględnieniu siedlisk chronionych oraz miejsc występowania chronionych i rzadkich zwierząt podczas prowadzenia wydobywania,
- 2) ustalenie programu racjonalnego gospodarowania gruntami, polegającego na:
  - a) obowiązku prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z *planem urzędzenia lasu* na obszarach leśnych wyznaczonych w studium,
  - b) dopuszczeniu możliwości zalesienia terenów poza obszarami leśnymi wskazanymi w studium,
- 3) uwzględnienie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż – na obszarze miasta występuje jedno złożo kopaliny, którego zasady eksploatacji określono w koncesji;
- 4) zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miasta, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni, polegające na:
  - a) ustaleniu zasad rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodnej, systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, gospodarki odpadami i kierunków rozwoju systemów komunikacji – ustalenia zawarto w odpowiednich, zgodnych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozdziałach niniejszego studium;
  - b) wprowadzeniu obowiązku ustalenia niskich i średnich wskaźników intensywności zabudowy dla ok. 50% terenów przeznaczonych pod zabudowę, czyli ok. 17% powierzchni miasta,
  - c) ustaleniu zakazu zabudowy dla ok. 72,1% powierzchni miasta;
- 5) uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej polegające na ograniczeniu wielkości przestrzeni rolniczej;
- 6) zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, polegające na:

- a) określeniu obszarów o podwyższonej wartości środowiska,
  - b) określeniu obszarów, na których występują siedliska chronione,
  - c) określeniu miejsc występowania chronionych i rzadkich zwierząt,
  - d) określeniu obszarów wymagających rekultywacji,
  - e) uwzględnieniu w planach miejscowych, niezależnie od ustalonego w strefach zabudowy dominującego przeznaczenia oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, istniejących siedlisk roślin i zwierząt;
- 7) uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom poprzez określenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych i ustalenie tam zakazu zabudowy;
- 8) uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, polegające na ustaleniu odpowiednich wytycznych i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów – ustalenia zawarto w odpowiednich, zgodnych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozdziałach niniejszego studium.

**3.4.** Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustalono proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, łącznie z wykluczeniem lokalizacji inwestycji, mogących powodować ponadnormatywne obciążenie środowiska poza granicami działek, do których inwestor lub użytkownik ma tytuł prawny – ustalenia zawarto w odpowiednich, zgodnych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozdziałach niniejszego studium.

**3.5.** Nie określono sposobów zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi ponieważ na obszarze miasta nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

**3.6.** Wymagania oraz obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowiska określono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, opracowanego na potrzeby niniejszego dokumentu.

## **Rozdział 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**4.1.** Na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” wskazano obszary ochrony konserwatorskiej:

- 1) obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu polegająca na ustanowieniu ochrony wskazanych obszarów przed lokalizacją dysharmonijnych obiektów lub dominant przestrzennych i to zarówno wysokościowych jak i kubaturowych.

**4.2.** Ochronę konserwatorską zabytków archeologicznych należy każdorazowo ustalać w porozumieniu z odpowiednimi służbami ochrony zabytków archeologicznych uwzględniając bieżące informacje wynikające z opracowania AZP dla miasta – zasady ochrony zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.

**4.3. Zasady ochrony obiektów i terenów znajdujących się w rejestrze zabytków i w wojewódzkiej ewidencji zabytków są następujące:**

- 1) wykazy obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków są warstwą informacyjną planów miejscowych – przedmiotowe wykazy mogą ulec zmianie; należy je aktualizować przy sporządzaniu planu miejscowego;
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny ustalać:
  - a) rygory – wymagania w formie nakazów i dopuszczeń działań inwestycyjnych związanych z obiektem zabytkowym i otoczeniem tego obiektu mogą dotyczyć sąsiadujących obiektów niebędących zabytkiem,
  - b) postulaty – kierunki działań pożądaných z punktu widzenia konserwatorskiego, od których możliwe jest odstępstwo w wypadku istotnej kolizji z innymi ustaleniami planu.

## **Rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacyjny miasta, w skład którego wchodzi:
  - 1) droga krajowa w ciągu drogi nr 8 – klasy technicznej „główna” lub wyższa;
  - 2) droga wojewódzka w ciągu drogi nr 387 – klasy technicznej „zbiorcza” lub wyższa;
  - 3) ważniejsze drogi gminne – minimum klasy technicznej „lokalna”.
2. Wyznacza się kierunki rozwoju układu komunikacyjnego miasta oznaczone na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” linią przerywaną, w skład którego wchodzi:
  - 1) kierunkowy przebieg drogi krajowej w ciągu drogi nr 8 – klasy technicznej „główna ruchu przyspieszonego” (kolor czarny);
  - 2) kierunkowy przebieg drogi wojewódzkiej w ciągu drogi nr 387 – klasy technicznej „zbiorcza” lub wyższa (kolor czarny);
  - 3) kierunkowe przebiegi ważniejszych dróg gminnych – minimum klasy technicznej „lokalna” (kolor szary).
3. Układ dróg obsługujących poszczególne nieruchomości (drogi publiczne i wewnętrzne) nie został uwidoczniiony na rysunku studium. Drogi publiczne winny być realizowane jako ulica klasy technicznej „dojazdowa” lub „lokalna”, drogi wewnętrzne jako ulica lub ciąg pieszo-jezdny.
4. Przebieg istniejącej linii kolejowej uwidoczniiono na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.  
Dopuszcza się zmiany jej przebiegu.  
Dopuszcza się przedłużenie istniejącej linii kolejowej do granicy z Republiką Czeską – niezależnie od wskazanej na rysunku studium „linii kolejowej - nieczynnej” – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

### **5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się następujące zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) w celu unieszkodliwienia ścieków bytowych należy planować wykorzystanie istniejącej oczyszczalni ścieków oraz zrealizowanie kilku małych, lokalnych oczyszczalni ścieków dla pozostałych obszarów, dla których przewidziano prawo zabudowy; lokalizacje oczyszczalni należy wskazywać w planach miejscowych na

- podstawie przyjętej koncepcji gospodarki wodno-ściekowej; zaleca się prowadzenie sieci kanalizacji wzdłuż ulic;
- 2) zaopatrzenie w wodę nie wymaga wskazania nowych ujęć; prowadzenie wodociągów należy przewidywać wzdłuż ulic biegnących w sąsiedztwie zabudowy;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną należy oprzeć na istniejącym GPZ; prowadzenie sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć należy przewidywać wzdłuż ulic biegnących w sąsiedztwie zabudowy jako podziemne;
  - 4) zaopatrzenie w gaz - prowadzenie sieci średniego i niskiego ciśnienia należy przewidywać wzdłuż ulic;
  - 5) rezerwy terenów pod sieci przesyłowe elektroenergetyczne WN i gazowe wc należy ustalać w planach miejscowych zgodnie z proponowanymi przez administratorów przebiegami z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania korekt lub ustalenia odszkodowania (zgodnie z Kodeksem cywilnym) jeśli proponowane przebiegi uniemożliwiają zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę lub w inny sposób naruszają interes prawny ich właścicieli; dla istniejącej linii WN (110 kV) należy w planach miejscowych wyznaczać pas technologiczny o szerokości do 15 metrów od osi tej linii, w wyznaczonym pasie technologicznym zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - 6) w zakresie telekomunikacji przewiduje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym szerokopasmowego dostępu do Internetu, przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne, połączonych z systemem sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
2. Przebiegi sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym, regionalnym i ponadregionalnym należy prowadzić, w miarę możliwości, wzdłuż dróg o wysokiej klasie technicznej lub wzdłuż terenów o podwyższonej uciążliwości. Prowadzenie sieci powinno wykorzystać w maksymalnym stopniu strefy oddziaływania pochodzące od dróg i takich terenów.
3. Lokalizacja infrastruktury technicznej w planach miejscowych winna uwzględniać zasadę ostrożności sformułowaną w Rezolucji Parlamentu Europejskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie obaw dotyczących wpływu pól elektromagnetycznych na zdrowie.
4. W zmianach planów miejscowych należy uwzględnić postanowienia zawarte w § 5.1. rozporządzenia nr 2 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 1 marca 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji: *Bardo, Jemielno, Kamienna Góra, Kowary, Kudowa-Zdrój, Lubin, Oleśnica, Oldrzychowice Kłodzkie, Pieszyce, Wałbrzych, Wąsosz, Wińsko, Zawonia, Żmigród, Żukowice* (Dz. Urz. Woj. dolnośląskiego Nr 53, z dnia 10 marca 2006 r., poz. 871).

## **Rozdział 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

- 6.1.** Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym należy lokalizować w strefach zabudowy, oznaczonych na rys. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.
- 6.2.** Ograniczenia i zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym nie dotyczą dróg, budowli wodnych i terenowych urządzeń rekreacyjnych (nie zawierających budynków).

## **Rozdział 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

- 7.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczono w studium, są to:
- przebieg drogi krajowej (istniejący i kierunkowy);
  - przebieg drogi wojewódzkiej (istniejący i kierunkowy);
  - przebieg linii kolejowej (istniejący – czynny i kierunkowy – nieczynny) z możliwością realizacji linii kolejowej niezależnie od wskazanego na rysunku studium przebiegu – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym).
- 7.2. Inne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym można lokalizować na obszarze miasta, zgodnie z aktualnym planem województwa dolnośląskiego lub programem zadań rządowych, po przeprowadzeniu właściwej procedury lokalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 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 przestrzeni publicznej**

- 8.1. Prawie cały obszar miasta Kudowa-Zdrój jest objęty planami miejscowymi. Obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla terenu górniczego źródeł wód leczniczych wynikający z art. 53 ustawy *Prawo geologiczne i górnicze* uznaje się za spełniony.
- 8.2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
- 8.3. Obszary realizacji przestrzeni publicznych przewidziano w strefach zabudowy (bez ograniczeń) - nie posiadają one odrębnego oznaczenia na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.
- 8.4. Obszary przestrzeni publicznej należy wyznaczać w planach miejscowych przede wszystkim tam, gdzie władającym jest Gmina Miejska Kudowa-Zdrój. Dopuszcza się wyznaczenie takich obszarów na terenach zawierających nieruchomości we władaniu innych podmiotów.

## **Rozdział 9. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

- 9.1. Prawie cały obszar miasta Kudowa-Zdrój jest objęty planami miejscowymi. Zamiar sporządzenia zmiany planu miejscowego nie jest wykazywany w studium.

- 9.2.** Na podstawie art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wyznacza się obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 9.3.** Obszary, dla których wymaga się zmiany przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne w planach miejscowych mogą zostać wyznaczone wyłącznie w strefach zabudowy.
- 9.4.** Tereny leśne, leżące w strefach zabudowy, dla których przewiduje się przeznaczenie nieleśne, można w planach miejscowych pozostawić w użytkowaniu leśnym.
- 9.5.** Przy sporządzaniu planów miejscowych należy literalnie uwzględnić ustalenia studium dotyczące:
- 1) dominującego przeznaczenia terenów;
  - 2) wskaźników intensywności zabudowy;
  - 3) ochrony terenów stanowiące elementy strefy zintegrowanej ochrony walorów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu
- pozostałe ustalenia należy uwzględniać odpowiednio, tzn. zgodnie z zaleceniami i dopuszczeniami zawartymi w zapisach studium.

## **Rozdział 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

- 10.1.** Rolnicza przestrzeń produkcyjna składa się z obszarów przestrzeni rolniczej, dla których przewiduje się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dla gruntów rolnych położonych w terenach otwartych należy wprowadzić zakaz zabudowy za wyjątkiem istniejących, zabudowanych działek siedliskowych;
  - 2) dla pozostałych gruntów rolnych nie przewiduje się ustalenia prawa zabudowy.
- 10.2.** W obszarach leśnych wskazanych w studium należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z *planem urządzenia lasu* lub *uproszczonym planem urządzenia lasu*, zależnie od podmiotu władającego lasem, nie ogranicza się prawa zabudowy związanej z gospodarką leśną (nie wymagającej uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji leśnej).
- 10.3.** Tereny poza obszarami leśnymi wyznaczonymi w studium mogą zostać zalesione jeśli spełniają wszystkie, następujące warunki:
- 1) posiadają bonitację niższą niż III klasa gruntu (tzn. IV, V itd.);
  - 2) leżą w odległości mniejszej niż 20 metrów od istniejących lasów (również takich, które nie zostały w studium oznaczone jako obszary leśne);
  - 3) leżą w odległości większej niż 40 metrów od terenów zabudowanych lub przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę;
  - 4) nie leżą w obszarach gdzie możliwy jest przepływ wezbranych wód,
  - 5) nie naruszają celów ochronnych obszarów Natura 2000.

## **Rozdział 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

- 11.1.** Na obszarze miasta Kudowy-Zdroju nie wyznaczono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

- 11.2.** Na podstawie „Przeładowej mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w Województwie Dolnośląskim” Państwowego Instytutu Geologicznego w Warszawie wyznaczono obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
- 11.3.** Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych należy objąć zakazem zabudowy.

## **Rozdział 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W mieście Kudowa-Zdrój nie ustala się obiektów lub obszarów, które wymagałyby wyznaczenia filarów ochronnych w istniejących złożach kopaliny.

## **Rozdział 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 (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)**

Miasto Kudowa-Zdrój nie posiada pomników zagłady w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## **Rozdział 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

- 14.1.** Obszarem wymagającym rekultywacji jest teren nieczynnego składowiska odpadów komunalnych położony w południowej części miasta w sąsiedztwie drogi do Brzozowia.
- 14.2.** Obszarem wymagającym rekultywacji jest teren wyrobiska po zakończonej eksploatacji kruszywa w Kudowie-Słonek położony w zachodniej części miasta.
- 14.3.** Dopuszcza się wyznaczenie w planach miejscowych dodatkowych obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

## **Rozdział 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

- 15.1.** Na obszarze miasta występują tereny zamknięte. Są to tereny (dz. nr 17/2, obr. Zakrze – pow. 2,5466 ha), przez które przebiega linia kolejowa, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu (Dz.Urz. MliR z 27 marca 2014, poz. 25).
- 15.2.** Na podstawie art. 4 ust. 4 w związku z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nie wyznaczono terenów linii kolejowych jako terenów zamkniętych. Oznaczono je na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” jako element komunikacji. Odległość zabudowy i zagospodarowania od linii kolejowych regulują przepisy odrębne.



## **Rozdział 16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście**

- 16.1.** Studium wskazuje na konieczność kontynuowania likwidacji i rekultywacji terenu nieużywanego składowiska odpadów komunalnych położonego w południowej części miasta w sąsiedztwie drogi do Brzozowia.
- 16.2.** Na obszarze miasta wyznacza się obszar, na którym można rozmieścić urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (rejon na północ od oczyszczalni ścieków), z wykluczeniem:
- a) lokalizacji generatorów wiatrowych, których realizacji zakazuje się niezależnie od przewidywanej mocy,
  - b) lokalizacji gruntowych wymienników ciepła wykorzystujących ciepło ziemi, opartych na otworach o głębokości powyżej 30 metrów, których realizacji zakazuje się na obszarze występowania wód mineralnych i leczniczych oraz wód podziemnych zbiornika wodonośnego, niezależnie od przewidywanej mocy
- powyższe wykluczenia obowiązują na całym obszarze miasta.
- 16.3.** Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, na których obowiązujący plan miejscowy ustala zabudowę a inwentaryzacja przyrodnicza wskazuje na konieczność wprowadzenia całkowitego lub częściowego zakazu zabudowy oznaczono na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” jako **OBSZARY PROBLEMOWE** (zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. z 2014 r. poz. 379/). Rozwiązanie problemu (konflikt obowiązującego prawa do zabudowy z koniecznością chronienia istniejących siedlisk) nastąpić powinno podczas procedowania planów miejscowych.
- 16.4.** Obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym typu: „*przygraniczny obszar funkcjonalny*” (art. 49b. pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie wyznacza się na mocy Układu z Schengen oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o udziale Rzeczypospolitej Polskiej w Systemie Informacyjnym Schengen oraz Systemie Informacji Wizowej (Dz. U. z 2007 r. Nr 165, poz. 1170).

## **Rozdział 17. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

W mieście przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Obszar gdzie możliwa jest lokalizacja takich obiektów wyznaczono na rysunku „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” jako strefa zabudowy Z6.

## Rozdział 18. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

- **tereny zainwestowane** zawierające: tereny zabudowane lub przygotowane pod zabudowę, posiadające klasyfikację B (w tym: B – tereny mieszkaniowe, Ba – tereny przemysłowe, Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, Bz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe) - **253,3 ha - 7,4%**;
- **tereny komunikacji** (w tym: tereny kolejowe 13,2 ha - 0,4%) - **137,9 ha - 4,1%**;  
**razem: 391,2 ha - 11,8%**
- **tereny różne** (będące dawniej, przed przystąpieniem Polski do układu Schengen terenami zamkniętymi) – stanowiące wąskie pasy gruntów biegnące wzdłuż i prostopadle do granicy państwa, obecnie stanowią trwałe użytki zielone lub następuje tam sukcesja lasów - **40,8 ha - 1,2%**;
- **obszary problemowe** obecnie nie są zabudowane – znajdujące się w strefach zabudowy Z4 i Z7 – **47,18 ha** (jest to powierzchnia gruntów gdzie obowiązujące plany miejscowe przewidują zabudowę a aktualna inwentaryzacja stanu środowiska naturalnego wskazuje na istniejące tam chronione siedliska roślinne lub zwierzęce) – przewiduje się tam ograniczenie lub zakaz zabudowy.
- **tereny gdzie w studium dopuszcza się zabudowę** ale obecnie nie są zabudowane – znajdujące się w strefach zabudowy od Z2 do Z6 – **168,82 ha** (jest to powierzchnia gruntów gdzie można wybudować budynki wraz z drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną, z czego 95% jest obecnie przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych).

## DZIAŁ III. UZASADNIENIE

### Rozdział 1. Objaśnienie przyjętych rozwiązań

Od uchwalenia studium miasta we wrześniu 1995 r. upłynęło ponad 20 lat, w trakcie których uchwalono dwie jego zmiany. Zmiany polegały na nieznacznym poszerzeniu terenów przewidzianych pod zabudowę lub zagospodarowanie. W tym czasie wszystkie przepisy dotyczące planowania przestrzennego zostały zmienione.

Należy podkreślić, że studium Kudowy-Zdroju było pierwszym takim dokumentem uchwalonym w województwie (wówczas) wałbrzyskim, ale również w (obecnym) dolnośląskim na podstawie nowej wówczas ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i z tego tytułu zostało opracowane w sposób uproszczony, dostosowany literalnie do nowych wówczas przepisów prawa. Taka sytuacja stała się obecnie niewygodna zarówno dla władz miasta jak i dla inwestorów ponieważ wiele wniosków o zmianę planu nie mogło być zrealizowanych, a uzasadnienie ich odrzucenia wymagało czasochłonnych analiz opartych na przesłankach nie wykazanych w studium. Wywołała również dyskusję na temat przydatności studium do prowadzenia właściwej polityki przestrzennej w mieście.

Burmistrz miasta zlecił zatem, we wrześniu 2010 roku, opracowanie pt.: *“ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA KUDOWY-ZDROJU – ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych”*, a następnie przedstawił wnioski z tego opracowania Radzie Miejskiej, która przyjęła je uchwałą Nr LX/404/10 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków

## *zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój oraz planów miejscowych dla terenu gminy Kudowa-Zdrój.*

W konsekwencji powyższych działań na podstawie uchwały Nr LX/405/10 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 10 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój, przystąpiono do aktualizacji studium.

Na podstawie wniosków z opracowanej analizy oraz po przeanalizowaniu nowych uwarunkowań, ustalono następujący zakres problemów i przesłanek, które powinny zostać rozwiązane i uwzględnione w nowej edycji studium:

- 1) uwzględnienie w ustaleniach dla stref funkcjonalno-przestrzennych aktualnego stanu prawnego, zgodnego z uchwalonym Statutem Uzdrowiska Kudowy-Zdroju;
- 2) zdefiniowanie aktualnych uwarunkowań i sprecyzowanie przewidywanego układu komunikacyjnego, szczególnie dla przebiegów dróg krajowej, wojewódzkiej oraz głównych dróg układu lokalnego;
- 3) uwzględnienie istnienia obszarów Natura 2000 i właściwe wyznaczenie terenów wolnych od zabudowy lub wskazanie „obszarów problemowych” gdzie ograniczenia zabudowy należy dokonać w planach miejscowych;
- 4) pokazanie właściwej granicy PNGS;
- 5) usunięcie ustaleń dotyczących terenów nieistniejącego obecnie przejścia granicznego oraz związanych z nim funkcji i wprowadzenie tam nowych ustaleń;
- 6) usunięcie rozbieżności graficznych pomiędzy ustaleniami obowiązujących planów miejscowych a ustaleniami studium;
- 7) ustalenie wytycznych dotyczących charakteru zabudowy na terenach przeznaczonych w studium pod zabudowę – ponieważ nie zostały ustalone w obowiązującym studium;
- 8) zdefiniowanie pozostałych, aktualnych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania;
- 9) rozstrzygnięcie o uwzględnieniu lub odrzuceniu złożonych wniosków o zmianę planu.

Najistotniejszym zadaniem dla nowej edycji studium była zatem aktualizacja jego przepisów w dostosowaniu do nowych uwarunkowań prawnych oraz generalizacja i rozwarstwienie jego ustaleń w taki sposób, aby prowadzenie polityki przestrzennej było łatwiejsze.

Jednocześnie należało stworzyć taki sposób zapisu ustaleń nowego studium aby uwzględniały przepisy obowiązujących planów miejscowych.

Przyjęto zatem trzy podstawowe warstwy ustaleń studium:

- 1) strefy zabudowy – dla których sformułowano ustalenia dotyczące dominującego i dopuszczalnego przeznaczenia terenów oraz przewidywanego charakteru i wskaźników intensywności projektowanej zabudowy,
- 2) obszary gdzie ogranicza się zabudowę – dla których sformułowano ustalenia dotyczące rodzajów ograniczeń projektowanej zabudowy (środowiskowe, uzdrowiskowe, krajobrazowe, konserwatorskie itp.) oraz
- 3) obszary chronione – dla których sformułowano lub wskazano obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych zakazy i ograniczenia.

Takie rozwarstwienie ustaleń pozwoliło, z jednej strony, zachować zasięg terytorialny i przeznaczenie terenów ustalone w obowiązujących planach, a z drugiej strony, umożliwiło zapisanie ustaleń przestrzennych i pożądanego charakteru zabudowy z uwzględnieniem istotnych elementów środowiska naturalnego i przepisów sformułowanych w Statucie Uzdrowiska Kudowy-Zdroju.

W projekcie nowego studium ustalono przewidywane przebiegi dróg i ulic klasy Z - zbiorcza lub wyższa (z kilkoma wyjątkami, gdzie ulice niższej klasy stanowią ważny element układu komunikacyjnego miasta).

Ograniczenia, dopuszczenia, nakazy i zakazy zawarte w przepisach studium są zgodne z polityką przestrzenną sformułowaną w „STRATEGII ROZWOJU GMINY KUDOWA ZDRÓJ ORAZ ROZWOJU PRODUKTÓW TURYSTYCZNYCH” przyjętej do realizacji Uchwałą Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 31 maja 2004 roku (w szczególności w rozdziale 6 „MISJA I CELE STRATEGICZNE” i w rozdziale 10 dotyczącym źródeł finansowania rozwoju) a także w innych przyjętych dokumentach (np.: *LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI obszaru miasta Kudowa-Zdrój w rejonie ulic Fabrycznej i Tkackiej NA LATA 2010 – 2013*) i nie wywołują obowiązku zmiany studium dla działań polegających na opracowaniu i zmianach planów miejscowych, zgodnych ze strategią.

Założenia ogólne, dotyczące rozmieszczenia podstawowych stref funkcjonalnych miasta (uzdrowisko, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów, tereny zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowo-usługowej oraz tereny otwarte) a także szkielet układu komunikacyjnego nie zostały zmienione, tylko nieznacznie skorygowane, ponieważ zarówno uwarunkowania jak i aktualnie prowadzona polityka przestrzenna utrwalają, ustalone w obowiązującym studium i w planach miejscowych, kierunki rozwoju miasta i podstawowe elementy układu komunikacyjnego.

## **Rozdział 2. Synteza ustaleń projektu studium**

Ustalenia projektu studium sformułowano w sposób maksymalnie eliminujący sytuacje prowadzące, w wyniku zmian obowiązujących planów miejscowych, do powstania roszczeń polegających na żądaniu rekompensaty za utracone prawa zabudowy terenów.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta zostały określone przy pomocy następujących działań:

- 1) wyznaczono strefy zabudowy, w których sformułowano następujące ustalenia:
  - a) dominujące przeznaczenie terenów na całym obszarze,
  - b) zalecane gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy,
  - c) wytyczne dla planów miejscowych,
  - d) dopuszczalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 2) wyznaczono podstawowy układ komunikacyjny miasta (istniejący i kierunkowy),
- 3) wskazano obszary objęte ochroną prawną, dla których sformułowano następujące ustalenia:
  - a) charakter ochrony prawnej,
  - b) wytyczne dla planów miejscowych;
- 4) wskazano miejsca występowania chronionych i rzadkich zwierząt, obszary o podwyższonej wartości środowiska oraz obszary, na których występują siedliska chronione.

Obszary stref zabudowy scharakteryzowano i wyznaczono wykorzystując cechy istniejącej zabudowy i zagospodarowania, z zastosowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz ustaleń zawartych w obowiązujących planach miejscowych.

Kierunki rozwoju obszarów funkcjonalnych skorygowano, w stosunku do obowiązujących planów miejscowych, przyjmując część wniosków o zmianę planów miejscowych, uwzględniając możliwości rozwoju infrastruktury technicznej oraz

zachowując niezbędne zasady ochrony wartości kulturowych, uzdrowiskowych i środowiskowych.

Wyodrębniono lub wskazano elementy środowiska naturalnego, które powinny zostać objęte ochroną w planach miejscowych.

Wskazano „obszary problemowe” gdzie obowiązujące plany miejscowe dopuszczają zabudowę a aktualna inwentaryzacja stanu środowiska naturalnego wymaga wprowadzenia zakazu lub ograniczenia zabudowy. Nakazując rozwiązanie problemu w planach miejscowych tworzonych zgodnie ze studium.

Określono obszary, gdzie wymaga się ustalenia w planach miejscowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono, dla większości elementów w sposób umożliwiający realizację zadań niezbędnych dla potrzeb komunalnych związanych z funkcjonowaniem gminy, w dowolnym czasie i bez konieczności zmiany studium.

Ustalono zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego w sposób umożliwiający ich lokalizację na całym obszarze miasta.