

# Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój

KUDOWA-ZDRÓJ



Załącznik nr 1 do

UCHWAŁY NR ..... IX/56/19 .....

RADY MIEJSKIEJ KUDOWY-ZDROJU

z dnia ..... 29 maja 2019 r. ....

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

Kudowa-Zdrój, ..... 29 maja 2019 ..... r.

## SPIS TREŚCI:

<b>WPROWADZENIE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Podstawy i skutki prawne zmiany studium</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Podstawowe dane o mieście</b> .....	<b>5</b>
<b>CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>6</b>
<b>Rozdział 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu</b> .....	<b>6</b>
1.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna miasta.....	6
1.2. Stan zabudowy i zagospodarowania terenów .....	6
1.3. Komunikacja .....	8
1.4. Systemy infrastruktury technicznej.....	9
<b>Rozdział 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony</b> .....	<b>11</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>12</b>
3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	12
3.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.....	12
3.3. Zasoby wodne .....	12
3.4. Środowisko, przyroda i krajobraz kulturowy .....	13
3.5. Zagrożenia .....	13
<b>Rozdział 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b> .....	<b>14</b>
<b>Rozdział 4a. Rekomendacje i wnioski zawartych w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych</b> .....	<b>14</b>
<b>Rozdział 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia</b> .....	<b>15</b>
5.1. Warunki mieszkaniowe .....	15
5.2. Zatrudnienie.....	15
5.3. Demografia.....	15
5.4. Szkolnictwo.....	15
5.5. Zdrowie .....	15
<b>Rozdział 6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia</b> .....	<b>16</b>
6.1. Zagrożenie pożarowe .....	16
6.2. Zagrożenia powodziowe .....	16
6.3. Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych .....	16
<b>Rozdział 7. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta</b> .....	<b>16</b>
7.a. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	17
7.b. Prognozy demograficzne .....	18
7.c. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	18
7.d. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	19
<b>Rozdział 8. Stan prawny gruntów</b> .....	<b>24</b>
<b>Rozdział 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych</b> .....	<b>24</b>
<b>Rozdział 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych</b> .....	<b>26</b>
<b>Rozdział 11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych</b> .....	<b>26</b>
<b>Rozdział 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych</b> .....	<b>27</b>
<b>Rozdział 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami</b> .....	<b>27</b>
<b>Rozdział 14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych</b> .....	<b>27</b>
<b>Rozdział 15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej</b> .....	<b>28</b>
<b>CZĘŚĆ II. TEKST STUDIUM - określenie KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>29</b>
<b>Rozdział 1a. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego</b> .....	<b>29</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>32</b>
<b>Rozdział 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowiska</b> .....	<b>33</b>
<b>Rozdział 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b> .....	<b>35</b>
<b>Rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</b> .....	<b>36</b>
<b>Rozdział 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</b> .....	<b>37</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>38</b>
<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</b> .....	<b>39</b>

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 .....	39
Rozdział 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. ....	40
Rozdział 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	40
Rozdział 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	40
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 z późn. zm.) ....	41
Rozdział 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	41
Rozdział 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	41
Rozdział 16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście .....	41
Rozdział 17. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .....	42
<b>CZĘŚĆ III. UZASADNIENIE .....</b>	<b>43</b>
Rozdział 1. Objaśnienie przyjętych rozwiązań.....	43
Rozdział 2. Synteza ustaleń projektu studium.....	45

# 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).
- 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 2010-14 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 Słonem, w rejonie „Hronov”, w rejonie „*Ceska Cermna*” oraz ustanowienie korytarza ekologicznego wzdłuż granicy państwowej „*NADREGIONALNI BLOKORIDOR*”. W związku z tym opracowanie nie wymaga opiniowania w trybie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

# ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

ORP Náchod - VÝKRES ZÁMĚRŮ V ÚZEMÍ

M 1 : 20 000

## LEGENDA:

### MAPOVÝ PODKLAD

- HRANICE REŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE OBCE
- HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
- VODNÍ NADŘÍŽÍ
- VODNÍ TOKY
- LĚSY
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

### DOPRAVA

- SILNICE 1. TŘÍDY
- SILNICE 2. TŘÍDY
- SILNICE 3. TŘÍDY
- ŽELEZNIČNÍ TRATE

### PŘÍRODA

- NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR
- REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR
- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR
- NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - JAKA KÚ KHK
- NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - JAKA ÚP CHKO
- REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - JAKA KÚ KHK
- REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - JAKA ÚP CHKO
- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - JAKA ÚP CHKO
- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - JAKA ÚP CHKO
- CHKO BRDČANSKO

### ZÁMĚRY V DOPRAVĚ DLE ÚP A PD

- D1 - PŘELOŽKA V3
- D2 - PŘELOŽKA 414
- D3 - PŘELOŽKA 1032
- PŘELOŽKY OSTATNÍCH KOMUNIKACÍ
- D4 - LANŠŤA
- D5 - ŽELEZNIČNÍ PROFILOVÁNÍ TRATI 031
- D6 - MODERNIZACE TRATÍ 031 - ČÁSTI 032 JAROMĚŘ - NÁCHOD

### ZÁMĚRY INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

- DÁLKOVÝ VODOVODNÍ ŘÁD TRUTNOV - ČERVENÝ KOSTELEČ - VELKÉ POŘÍČÍ
- VRCHNÍ VEDENÍ ŽV 110 KV NEZNABOV - BAI
- VTL PLYNOVOD DN 300 OBCHVAT Č. SKALICE

### DALŠÍ ZÁMĚRY Z ÚP

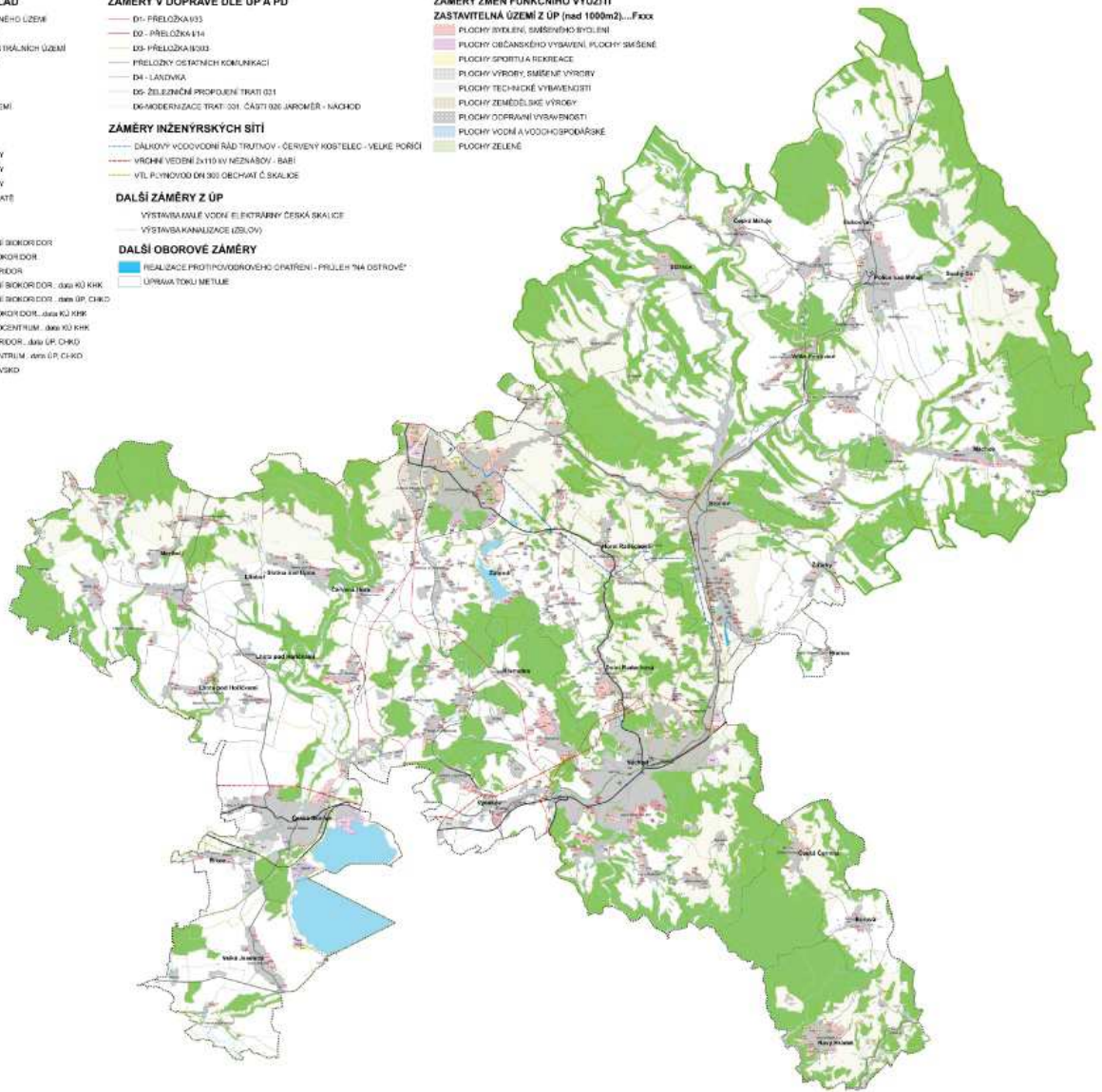
- VYSTAVBA MALÉ VODNÍ ELEKTŘARNY ČESKÁ SKALICE
- VYSTAVBA KANALIZACE (ZBL,OV)

### DALŠÍ OBOROVÉ ZÁMĚRY

- REALIZACE PROTIPŮVODNÍHO OPATŘENÍ - PRŮLEH NA OSTRŮVĚ
- ÚPRAVA TOKU METULJE

### ZÁMĚRY ZMĚN FUNKČNÍHO VYUŽITÍ

- ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ Z ÚP (nad 1000m<sup>2</sup>)... Fk0x
- PLOCHY BYDLENÍ, SMÍŠENÉHO BYDLENÍ
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, PLOCHY SMÍŠENÉ
- PLOCHY ŠPORTU A REKREACE
- PLOCHY VÝROBY, SMÍŠENÉ VÝROBY
- PLOCHY TECHNICKÉ VYUŽITÍ
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY
- PLOCHY OPRAVNÍ VYBAVENOSTI
- PLOCHY VODNÍ A VOZIDLOPRŮPUSNÉ
- PLOCHY ZELENÉ



Žródlo: <https://www.mestonachod.cz/urad/vystavba/uap/default.asp>

## 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 Zakrzcu 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 Brzozowie, Słone i Bukowinę Kłodzką, zaś w 1975 r. - Cermną, Jakubowice i Pstrążną.
- Do 21 grudnia 2007 posiadało cztery przejścia graniczne na granicy z Czechami, w dzielnicach: Słone, Cermna, Brzozowie (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 3390 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 10018 mieszkańców (wg danych GUS z 31 grudnia 2017 r.).

# CZĘŚĆ 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 ([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 uwarunkowań nr 1 MAPA POGŁĄDOWA przedstawiono hipsometrię obszaru miasta (poza obszarem PNGS) z oznaczeniem istniejących wód i budynków.

Podstawowymi elementami układu funkcjonalnego miasta są:

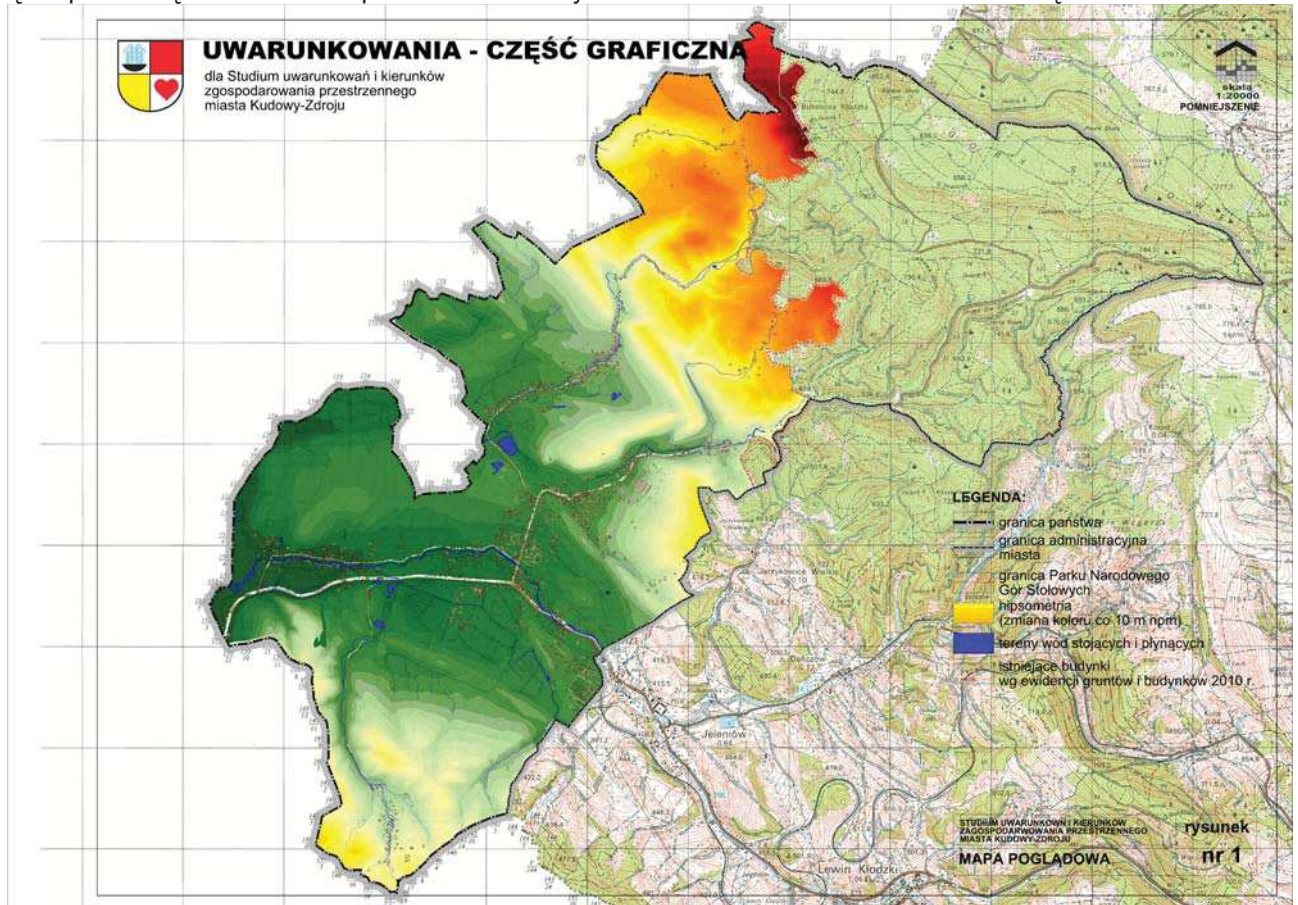
- **uzdrowisko** - związane z posiadanymi zasobami wód leczniczych oraz z charakterem historycznie ukształtowanej zabudowy, przestrzennie tworzące centrum obecnego układu miejskiego, w założeniu będące podstawą funkcjonowania miasta, posiadające niewielkie rezerwy terenowe dla swego rozwoju;
- **tereny 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, Czerma, 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 (3390 ha) jest obecnie użytkowana jako:

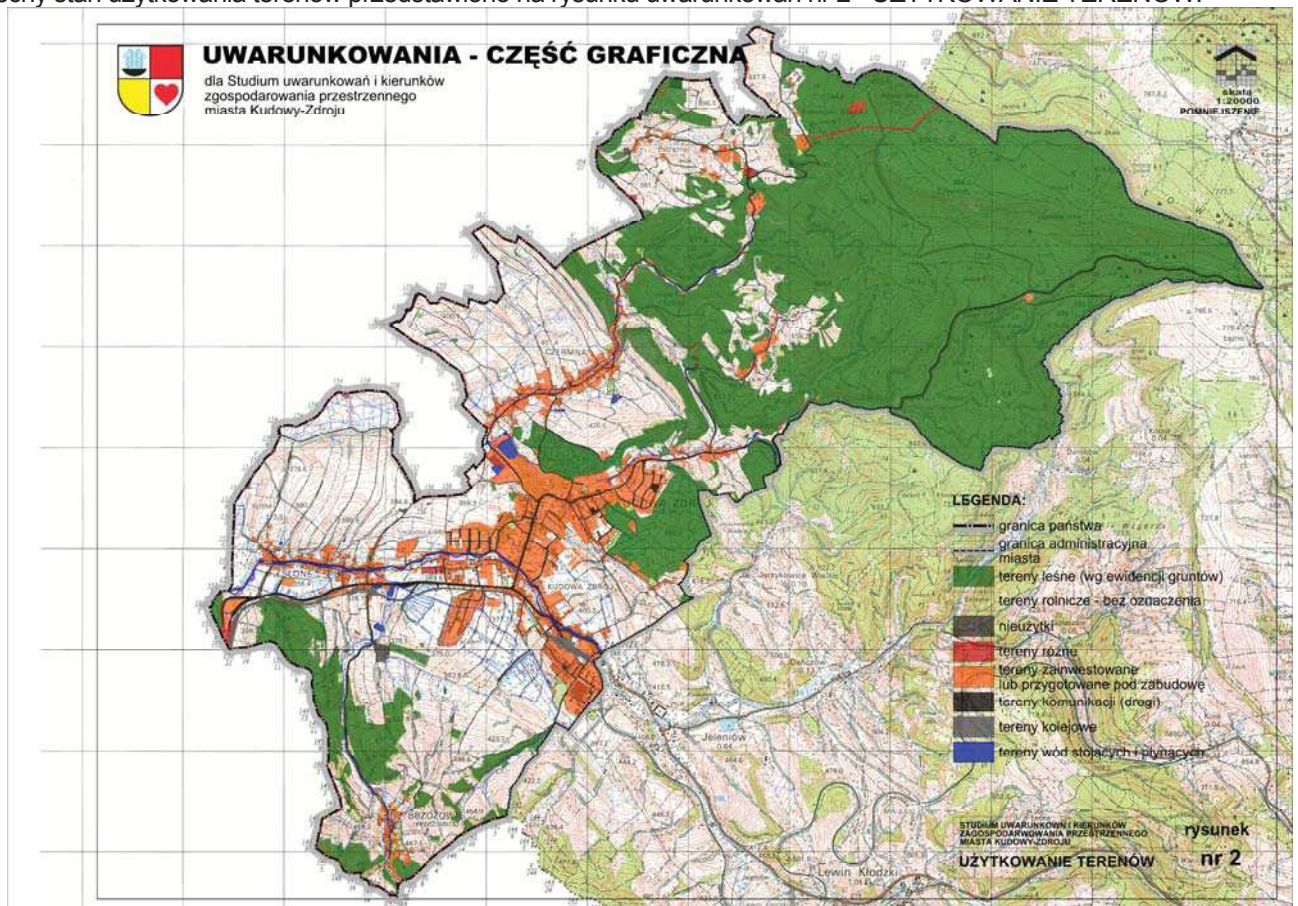
- tereny leśne - 1633 ha – 48,2 %;
- tereny rolnicze - 1310 ha – 38,6%;
- nieużytki - 5 ha – 0,1%;
- tereny różne - 31 ha – 0,9%
- tereny zainwestowane zawierające: tereny zabudowane lub przygotowane pod zabudowę, posiadające klasyfikację B (w tym: B – tereny mieszkaniowe, Ba – tereny przemysłowe, Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, Bz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe) - 251ha – 7,4%;
- tereny komunikacji (w tym: tereny kolejowe 13,2 ha - 0,4%) - 140 ha – 4,1%;
- tereny wód stojących i płynących - 20 ha – 0,6%.

Mapę z hipsometrią obszaru miasta przedstawiono na rysunku uwarunkowań nr 1 – MAPA POGLĄDOWA.



Źródło: opracowanie własne

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



Źródło: opracowanie własne



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 2015 r. (w 2010 r. pomiar w tym samym punkcie wyniósł 7256\* pojazdów/dobę – w poniższej tabeli wyniki GPR z 2010 r oznaczono z gwiazdką\*):

pojazdów silnikowych ogółem	motocykle	sam. osobowe, mikrobusy	lekkie samochody ciężarowe	sam. ciężarowe bez przyczep	sam. ciężarowe z przyczepą	autobusy	ciągniki rolnicze	rowery
7256*	59*	4552*	476*	176*	1917*	72*	4*	90*
<b>8193</b>	<b>63</b>	<b>5100</b>	<b>537</b>	<b>189</b>	<b>2224</b>	<b>76</b>	<b>4</b>	<b>39</b>

W punkcie pomiarowym w Jeleniowie SDR wyniósł w 2010 r. 8511 pojazdów /dobę, a w 2015 r. – 8614 p/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 czołowym 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 – w studium nie odniesiono się do ewentualnej możliwości odtworzenia tej linii, możliwość jej odtworzenia reguluje ustawa o transporcie kolejowym.

Istniejącą sieć dróg przedstawiono na rysunku uwarunkowań nr 2 – UŻYTKOWANIE TERENÓW.

## 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 – zapora ziemna z budowlą spustową żelbetonową z ujęciem dennym w budowli; 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 uzdrowskich 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. Stosy 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:  $Q_{\text{sr.}}=10000 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{\text{max}}=576 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Ilość dopływających ścieków do oczyszczalni (średnio):  $Q_{\text{sr.}}=5000 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  $Q_{\text{max}}$  (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. 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 uzdrowskowo-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 utrwalaony 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 dokonań 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 1310 ha co stanowi ok. 38,6% 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.) 1633 ha, w tym:

las w obszarze PNGS	1057 ha,
las poza obszarem PNGS	498 ha,
grunty niezalesione	60 ha.
- Lesistość miasta wynosi 48,2 %. 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 Stonem do Metuje, obszar miasta należy do dorzecza Łaby i zlewiska Morza Północnego.

Cieki na terenie miasta - we władaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, 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 Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego:

- 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. 48 % 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 hałas 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 18 obszarów i obiektów (wg danych będących w posiadaniu UM):

obiekt	adres	nr rejestru	data
kaplica, ob. Kościół ewangelicko-augsburski	Moniuszki 6	598/A/05	2005.09.23
park zdrojowy		1165/Wł	1986.03.28
hala spacerowa w Parku Zdrojowym		667/A/05	2005.11.30
pensjonat "Bajka"	Zdrojowa 36	1514/Wł	1996.08.06
dzwonnica pożarowa	1 Maja 61	958/Wł	1983.07.20
kościół filialny p.w. św.Piotra i Pawła	Brzozowie	1145/Wł	1985.10.25
dzwonnica przy kościele par. p.w. św.Piotra i Pawła	Brzozowie	1144/Wł	1985.10.25
kościół parafialny p.w.św.Bartłomieja	Czermna	1146/Wł	1985.10.25
dzwonnica przy kościele parafialnym Św. Bartłomieja	Czermna	1457	1965.11.25
kaplica cmentarna, kaplica Czaszek przy kościele parafialnym Św. Bartłomieja	Czermna	693	1960.05.10
chałupa drewniana (d. Kościuszki 122)	Pstrążna	A/4273/937/Wł	1983.03.31
zajazd (d. Szalejów Dolny 7)	Pstrążna	A/4270/737	1960.09.14
chałupa zrębowa (d. Nowa Łomnica 29)	Pstrążna	A/4272/1983/Wł	1985.01.18
dzwonnica alarmowa (d. Gołaczów nr 19)	Pstrążna	955/Wł	1983.07.15
stodoła (d. Kościuszki 73)	Pstrążna	A/4272/1087/Wł	1985.01.18
dom mieszkalno-gosp.	Słone 102	737/Wł	1980.04.30
kościół parafialny p.w. św. Katarzyny (Zakrze)	Kościelna	797/Wł	1981.05.25
cmentarz przy kościele par. p.w. św. Katarzyny (Zakrze)	Kościelna	921/Wł	1082.12.31

- 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”.
 strefy te, jako niemające umocowania prawnego powinny zostać uwzględnione jako obszary figurujące w rejestrze zabytków, w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub jako zabytki archeologiczne zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Aktualne dane dotyczące: rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych (zabytków archeologicznych) są udostępnione na stronie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu: <https://wosoz.ibip.wroc.pl/public/?id+92696>.
- Gmina Kudowa-Zdrój nie prowadzi gminnej ewidencji zabytków.

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

Obecnie Zarząd Województwa Dolnośląskiego nie dysponuje jeszcze audytem krajobrazowym dla obszaru miasta Kudowa-Zdrój.

## Rozdział 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

### 5.1. Warunki mieszkaniowe

- Zasoby mieszkaniowe w mieście wynosiły w 2009 r. - 3818 mieszkań, 13714 izb i 256700 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej  
co daje wskaźniki 2,65 os/mieszkanie, 25,4 m<sup>2</sup> p.uż./os.
- Dla porównania - wskaźniki dla woj. dolnośląskiego (2009): 2,73 os/mieszkanie, 24,6 m<sup>2</sup> p.uż./os.
- W 2009 r. w mieście oddano do użytkowania 38 mieszkań o przeciętnej powierzchni 129,9 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie (wszystkie w budynkach indywidualnych tzn. jednorodzinnych).
- W 2017 r. komunalne zasoby mieszkaniowe Gminy Kudowa-Zdrój wynosiły 470 mieszkań (17992,55 m<sup>2</sup> p.uż.).

### 5.2. Zatrudnienie

- Proporcje zatrudnienia w mieście kształtowały się w 2009 r. następująco:  
pracujących 1684 osoby 16,7% liczby ludności, w tym:
  - w przemyśle i budownictwie 398 osób 23,6% liczby pracujących,
  - usługach 1119 osób 66,4% liczby pracujących.
- Zarejestrowanych w systemie REGON w 2016 r. było w mieście około 1055 podmiotów gospodarczych (w tym 33 w sektorze publicznym, 1014 w sektorze prywatnym, 82 spółki handlowe, 35 spółek handlowych z udziałem kapitału zagranicznego i 773 osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą).
- Ilość bezrobotnych zarejestrowanych w maju 2017 r. wynosiła 474 osoby.
- Z uwagi na bardzo mały odsetek liczby pracujących w stosunku do liczby osób w wieku produkcyjnym (6493 osoby w wieku produkcyjnym, 1684 osoby pracujące = 26%) oraz z uwagi na niewielkie, zarejestrowane bezrobocie (14,1%), przeprowadzono ankietę, z której wynika, że znaczna część mieszkańców miasta pracuje poza granicami miasta, często w sąsiednim Nachodzie w Czechach.

### 5.3. Demografia

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 - 10293 osób (31 grudnia 2010 r. - dane GUS)
- 2011 - 10429 osób (31 marca 2011 r. - wyniki spisu ludności i mieszkań 2011 r. – dane GUS)
- 2011 - 10204 osób (31 grudnia 2011 r. – dane UM).
- W 2017 r. napływ migracyjny (zameldowania) – 59 osób, odpływ migracyjny (wymeldowania) – 82 osób.  
Dla pełnego zobrazowania liczby ludności należy podać dane dotyczące osób korzystających z noclegów w mieście (2017 r. – dane UM):
  - liczba korzystających z noclegów – 71386 osób,
  - liczba udzielonych noclegów – 285546 noclegów.

**Oznacza to, że codziennie, średniorocznie, w 2017 r. udzielono w mieście ponad 780 noclegów, czyli do liczby ludności należy dodać w 2017 r. 780 osób.**

### 5.4. Szkolnictwo

- W roku szkolnym 2016/17 r., były 3 szkoły podstawowe, gdzie uczęszczało 571 dzieci.
- W roku szkolnym 2016/17 r., były 2 gimnazja, gdzie uczęszczało 231 dzieci.
- W roku szkolnym 2016/17 r., były: 1 liceum ogólnie kształcące (67 uczniów), 1 zasadnicza szkoła zawodowa (65 uczniów).

### 5.5. Zdrowie

- Ilość łóżek w szpitalach ogólnych w powiecie kłodzkim w 2009 r. wynosiła 46,6 na 10000 ludności.
- W mieście działają w 2017 r. 4 apteki.
- Miasto posiada (2017 r.) – 1 żłobek (32 dzieci), 3 przedszkola (388 miejsca).
- Miasto posiada rozbudowaną sieć sanatoriów.



## 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

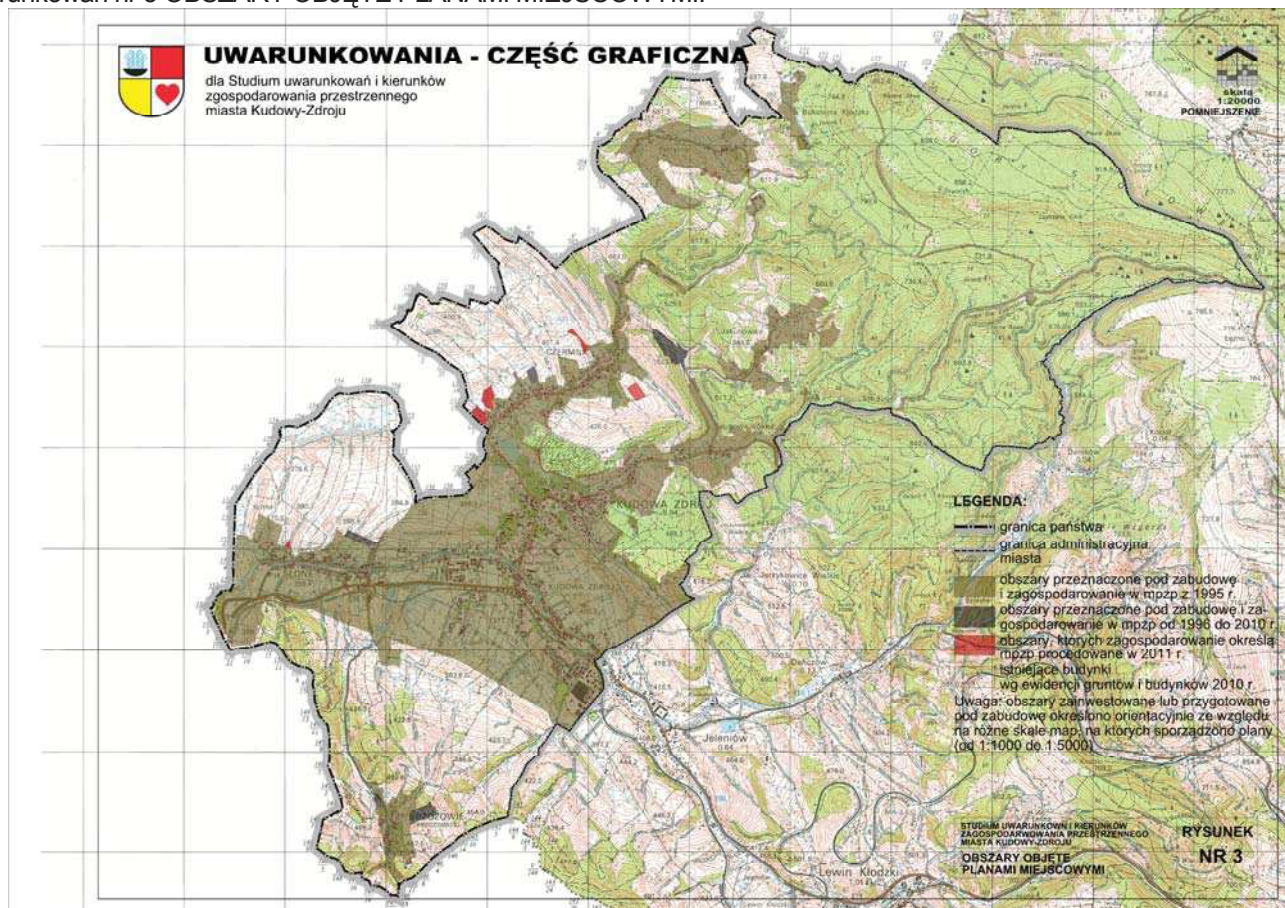
- Miasto leży w bezpośrednim sąsiedztwie wododziału kontynentalnego (dzielącym zlewnie mór: Bałtyckiego i Północnego) – styka się on z granicą administracyjną miasta w rejonie Lisiej Przełęcz. Istniejące cieki wodne obsługują tylko swoje zlewnie – nie prowadzą wód „tranzytowych” pochodzących z innych 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.
- Cały obszar miasta leży poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią publikowanymi na stronie Informatycznego Systemu Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami: <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>.

### 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 uwarunkowań nr 3 OBSZARY OBJĘTE PLANAMI MIEJSCOWYMI.



Źródło: opracowanie własne

## 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 „zakładów przemysłowych” (art.38a) 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 pożądanych 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 ok. 12% na 5 lat, z czego wynika, że za 30 lat obciążenie drogi nr 8 może osiągnąć ok. 16000 pojazdów/dobę co dopuszcza 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 areалу 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)
- 2017...- 10018 osób (31 grudnia 2018 r., GUS)

Obecnie (dane z grudnia 2017 r. - źródło: [http://www.polskawliczbach.pl/Kudowa\\_Zdroj#dane-demograficzne](http://www.polskawliczbach.pl/Kudowa_Zdroj#dane-demograficzne)) miasto liczy 10018 mieszkańców, z czego 52,2% stanowią kobiety, a 47,8% mężczyźni. Średni wiek mieszkańców wynosi 43,4 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa dolnośląskiego oraz nieznacznie większy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Gęstość zaludnienia wynosi 296 osób/km<sup>2</sup>.

Kudowa-Zdrój ma ujemny przyrost naturalny wynoszący (w grudniu 2017 r.) - 38. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -3,77 na 1000 mieszkańców Kudowy-Zdroju. W 2017 roku urodziło się 57 dzieci, w tym 52,6% dziewczynek i 47,4% chłopców. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,63 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2016 roku 41,7% zgonów w Kudowie-Zdroju spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 25,4% zgonów w Kudowie-Zdroju były nowotwory, a 6,8% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności Kudowy-Zdroju przypada 11,75 zgonów. Jest to znacznie więcej od wartości średniej dla kraju.

W 2017 roku zarejestrowano 59 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 82 wymeldowania, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Kudowy-Zdroju -23. W tym samym roku 9 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 25 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące - 16.

60,0% mieszkańców Kudowy-Zdroju jest w wieku produkcyjnym, 15,5% w wieku przedprodukcyjnym, a 24,5% 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%.**

**Nie można pominąć istotnej, ciągle rosnącej, grupy „użytkowników miasta”: kuracjuszy i turystów, których liczba przekracza, średnio w 2017 r., codziennie ponad 780 osób, daje to liczbę „użytkowników miasta” większą od liczby mieszkańców od ok. 6% w zimie do ok. 10% w lecie (średnio 7,8%). Poniżej wnioski z opracowania dotyczącego analizy tego problemu.**

*Za najważniejszą atrakcję turystyczną ziemi kłodzkiej badani uznali Park Narodowy Gór Stołowych (66,2% wskazań). Na drugim miejscu znalazła się architektura uzdrowisk (45,4%), na trzecim – Jaskinia Niedźwiedzia (42,2%). W kategorii inne pojawiły się: zabytki Barda, Muzeum Ziemi Kłodzkiej, rynek w Bystrzycy Kłodzkiej, Zakład Przyrodolecznicy „Wojciech” w Łądku-Zdroju, Skansen i Kaplica Czaszek w Kudowie-Zdroju. Park Narodowy Gór Stołowych był najbardziej atrakcyjny dla badanych latem i zimą. Architektura uzdrowisk była natomiast najważniejsza dla badanych wiosną i jesienią.*

*W latach 2009–2012 nastąpiły istotne zmiany w strukturze i wielkości ruchu turystycznego na ziemi kłodzkiej, szczególnie w gminach uzdrowiskowych. W 2012 r. badany obszar odwiedziło 273884 turystów korzystających z bazy noclegowej zbiorowego i indywidualnego zakwaterowania, którym udzielono blisko milion noclegów (983295)*

*Oznacza to, że ruch turystyczny wzrósł od 2008 r. o 14,4%. Liczba udzielonych noclegów zwiększyła się o 26,1%. Należy zatem stwierdzić, że wzrosła długość pobytów turystycznych (z 3,26 do 3,59). Jednocześnie odnotowano znaczący wzrost liczby turystów zagranicznych odwiedzających ziemię kłodzką (116,3% w 2012 r. w stosunku do 2008 r.). Dynamicznie rozwinęła się baza noclegowa: w badanym regionie przybyły 63 nowe obiekty (wzrost*

o 56,3%)całorocznej bazy noclegowej i 3 121 miejsc noclegowych (38,4% więcej niż w 2008 r.).Zjawisko to nasiliło się w szczególności w 2012 r. i było związane z rozwojem bazy noclegowej na Euro 2012.

Według danych GUS analizowany obszar odwiedziło w 2008 r. 239393 turystów, którym udzielono 779994 noclegi. Te same statystyki podają, że ziemia kłodzka dysponuje łącznie 8126 miejscami noclegowymi w 112 obiektach. Wynika z tego, że średnia długość pobytu wyniosła 3,3 noclegu, a wykorzystanie średniomiesięczne miejsc noclegowych kształtowało się na poziomie 27,7%. (...)

Badania były prowadzone na terenie 16 gmin subregionu zgodnie z podziałem losowo-warstwowym. Najwięcej badanych zatrzymało się na terenie gminy Kudowa-Zdrój (w 2008 r.) wosną: ok. 59848 osób (25% z 239393). (...)

Analizując ruch turystyczny w uzdrowiskach ziemi kłodzkiej, można zaobserwować największą dynamikę w przyroście ruchu turystycznego, udzielonych noclegów i obiektów noclegowych w Kudowie-Zdroju. Gminę odwiedziło w 2012 r. o 43,9% turystów więcej niż w 2008 r., w tym o 129,4% więcej obcokrajowców. **Ponad dwukrotnie wzrosła liczba udzielonych noclegów**, w tym o 122,9% turystom zagranicznym. Długość pobytów wzrosła z 2,69 do 3,74 doby. Powstało 13 nowych obiektów noclegowych, w tym 3- i 4-gwiazdkowe hotele spa. Opisane zjawiska mają związek ze wzrostem popularności długo okresowych pobytów wypoczynkowych i leczniczych w uzdrowisku.

Źródło: [https://www.academia.edu/10340699/BADANIE\\_RUCHU\\_TURYSTYCZNEGO\\_W\\_UZDROWISKACH\\_ZIEMI\\_K%5%81ODZKIEJ](https://www.academia.edu/10340699/BADANIE_RUCHU_TURYSTYCZNEGO_W_UZDROWISKACH_ZIEMI_K%5%81ODZKIEJ)

Rola uzdrowisk i przedsiębiorstw uzdrowiskowych w turystyce..., Proksenia, Kraków 2014

Zygmunt Kruczek – Akademia Wychowania Fizycznego w Krakowie, Wydział Turystyki i Rekreacji

Agnieszka Nowak – Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach (doktorantka), 2BA Nysa

Obecnie dla potrzeb „użytkowników miasta”, innych niż mieszkańcy, istnieje w mieście:

- 7 sanatoriów (ok. 15000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej),
- 9 hoteli (ok. 12500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej),
- 18 ośrodków wczasowych (ok. 22500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej),,
- 64 obiekty z pokojami gościnnymi w tym 1 pensjonat (ok. 7000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej),
- 16 obiektów z sezonowymi miejscami do spania, (ok. 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej).

Źródło: <https://www.kudowa.pl/pl/baza-noclegowa/lista>

Łącznie powierzchnię użytkową obiektów służących kuracjom i turystom w mieście szacuje się na około 81000 m<sup>2</sup>.

**Można zatem przyjąć, że w latach 2016-2046 liczba mieszkańców, kuracjuszy i turystów będzie się wahała od 11000 do 12000 osób dziennie.**

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

Przeprowadzono analizę ekonomiczną budżetu Miasta Kudowa-Zdrój.

Budżet Miasta Kudowa-Zdrój jest wspierany przez dotacje celowe w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich oraz środków, o których mowa w art. 5 ust. 3 lit. a i b ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Udział takich środków w budżecie wynosi około 3%.

W poniższej tabeli zestawiono wydatki budżetowe na inwestycje z najwyższymi pozycjami dochodów budżetu (sumy podatków: od nieruchomości i dochodowego od osób fizycznych). Wszystkie pozostałe 12 pozycji dochodów budżetu są niższe niż suma dwóch w/w pozycji i wynoszą w sumie np. dla roku 2007: 2638266,74 zł a dla roku 2017: 3357360,12 zł.

Rok	Wydatki budżetowe [w zł]	Dochody budżetowe [w zł]
2009	27,4 mln	23,6 mln
2010	35,2 mln	31,6 mln
2011	33,6 mln	30,7 mln
2012	30,7 mln	31,3 mln
2013	34,7 mln	31,9 mln
2014	39,3 mln	35,7 mln
2015	33,0 mln	35,1 mln
2016	37,5 mln	38,4 mln

Z powyższego zestawienia wynika, że miasto jest w stanie realizować niezbędne elementy infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służące realizacji zadań własnych gminy.

W latach od 2009 do 2018 miasto Kudowa-Zdrój przeznaczało na inwestycje od 7% do 15% budżetu na inwestycje.

Taki (średnio ok. 11%) procent budżetu jest wystarczający do pokrycia wydatków miasta na wykonanie sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych miasta niezbędnych dla jego rozwoju. Oczywiście wydatki na inwestycje będą się wahać, ale generalnie kwota będzie rosła co pozwoli na harmonijny rozwój zgodny z interesem mieszkańców. Obszary zabudowy, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a i b ustawy o pizp zasadniczo zostały już wskazane w obowiązujących planach miejscowych. Obowiązki w zakresie realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy ciążą na Gminie od czasu uchwalenia tych planów czyli prawie 20 lat. Realizowane są sukcesywnie i tak np. 98,25% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, a 73,92% mieszkań korzysta z gazu sieciowego.

## 7.d. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 7.d.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Grunty rolne niezabudowane zajmują ok. 1340 ha (ok. 39,4% powierzchni miasta). Na podstawie art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 1161) wszystkie użytki rolne w mieście mogą być przeznaczone pod zabudowę przy pomocy ustaleń planu miejscowego – zatem możliwości rozwoju miasta nie są ograniczone.

Poniżej poddano analizie wzrost powierzchni użytkowej mieszkań w mieście przez ostatnie 15 lat.

Rok	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	Wzrost powierzchni użytkowej mieszkań w m <sup>2</sup>
2002	238411	-
2003	240908	2497
2004	242469	1561
2005	243983	1514
2006	245794	1811
2007	247962	2168
2008	251806	3844
2009	256743	4937
2010	263293	6550
2011	266368	3075
2012	268595	2227
2013	270749	2154
2014	271835	1086
2015	272651	816
2016	274701	2050
2017	276800	2099
<b>Wzrost powierzchni użytkowej średnio rocznie (przez ostatnich 15 lat)</b>		<b>2559,3</b>
<small>(źródło: <a href="https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/teryt/tablica">https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/teryt/tablica</a>)</small>		
<b>Prognoza (perspektywa na najbliższe 30 lat)</b>		
<b>2047</b>	<b>353578</b>	<b>76778</b>

Oznacza to, że w 2017 r. na 1 ha terenów wykazanych w ewidencji jako zabudowane przypada ok. 1092 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Ze względu na średnią wielkość działki budowlanej wynoszącą obecnie, średnio ok. 1000 m<sup>2</sup> można przyjąć, że średnia wielkość domu wynosi ok. 109 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Zgodnie z definicją zamieszczoną w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych: **jednostka osadnicza to wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi.**

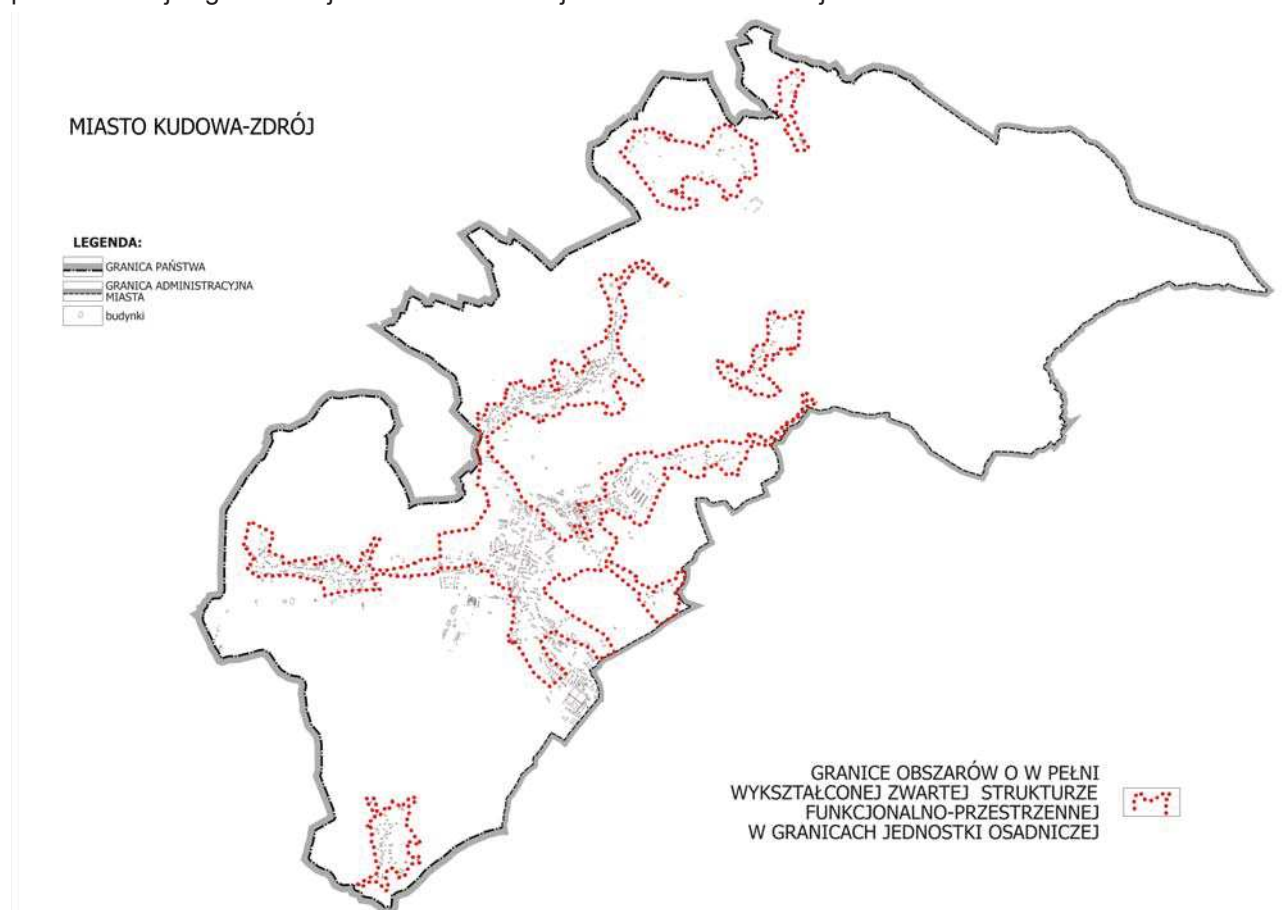
Tak więc, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oszacowano przewidywany wzrost powierzchni użytkowej mieszkań w mieście w metrach kwadratowych.

**Tabela 7.d.1. Maksymalne w skali miasta, zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 1):**

Funkcje zabudowy	Zapotrzebowanie na zabudowę w mieście wynikająca z analiz – powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Tereny obecnie zainwestowane – powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę – powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
<b>zabudowa mieszkaniowa</b> zawiera również funkcje mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej (przyjęto przyrost 2559,3 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej rocznie przez 30 lat)	353578	276800	<b>76778</b>
<b>zabudowa usługowa związana z obsługą kuracjuszy i turystów</b> zawiera również funkcje usługowe w zabudowie mieszkaniowo-usługowej (przyjęto w perspektywie wzrost o 20% co 10 lat)	139968	81000	<b>58968</b>
<b>RAZEM</b>	503203	343300	<b>135746</b>

**7.d.2. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ**

Poniżej przyjęty schemat granic obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej Miasto Kudowa-Zdrój.



(Źródło: opracowanie własne)

Powierznię obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oszacowano na ok. 515,3 ha (nie uwzględniono powierzchni obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gdzie zabudowa mieszkaniowa zajmuje minimalną powierzchnię lub nie ma jej wcale – strefy uzdrowiskowej i strefy baz, składów i magazynów).

**Tabela 7.d.2. Chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2):**

Funkcje zabudowy	Powierzchnia położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy [ha]	Chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>zabudowa mieszkaniowa</b> zawiera również funkcje mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej (przyjęto średnią wielkość działki: 1500 m <sup>2</sup> i średnią wielkość powierzchni użytkowej na działce: 100 m <sup>2</sup> )	<b>45,0</b>	<b>30000</b>
<b>zabudowa usługowa związana z obsługą kuracjuszy i turystów</b> zawiera również funkcje usługowe w zabudowie mieszkaniowo-usługowej (przyjęto średnią wielkość działki: 5000 m <sup>2</sup> i średnią wielkość powierzchni użytkowej na działce: 500 m <sup>2</sup> )	<b>15,75</b>	<b>15750</b>
<b>RAZEM</b>	<b>60,75</b>	<b>45750</b>

**7.d.3. CHŁONNOŚĆ, POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA, OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ**

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz takie, których zasady zagospodarowania określają plany miejscowe będące obecnie w trakcie opracowania pokazano na rysunku uwarunkowań nr 3 OBSZARY OBJĘTE PLANAMI MIEJSCOWYMI (str. 15).

Na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których określone są powierzchnie poszczególnych terenów wraz z przeznaczeniem i udziałem określonej funkcji mieszkaniowej w ramach danego terenu, przyjęto prognozowany udział funkcji zabudowy w ramach jednostki osadniczej. W poniższej tabeli uwzględniono również powierzchnię zabudowy o różnych funkcjach gdzie wprowadzono zakaz zabudowy w wyniku aktualnej inwentaryzacji przyrodniczej.

**Tabela 7.d.3. Chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 3):**

Funkcje zabudowy	Powierzchnia położonych na terenie miasta obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy [ha]	Chłonność położonych na terenie miasta obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>zabudowa mieszkaniowa</b> zawiera również funkcje mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej (przyjęto przyjęto średnią wielkość działki na 2000 m <sup>2</sup> i średnią wielkość powierzchni użytkowej na działce na 150 m <sup>2</sup> )	<b>91,0</b>	<b>68250</b> (z uwzględnieniem zakazu zabudowy = 46631)
<b>zabudowa usługowa związana z obsługą kuracjuszy i turystów</b> zawiera również funkcje usługowe w zabudowie mieszkaniowo-usługowej (przyjęto średnią wielkość działki na 6000 m <sup>2</sup> i średnią wielkość powierzchni użytkowej na działce na 450 m <sup>2</sup> )	<b>66,85</b>	<b>5013</b> (z uwzględnieniem zakazu zabudowy = 34257)
<b>Zabudowa o różnych funkcjach gdzie wprowadzono zakaz zabudowy w wyniku wymagań ochrony przyrody</b> (przyjęto średnią wielkość działki na 4000 m <sup>2</sup> i średnią wielkość powierzchni użytkowej na działce na 300 m <sup>2</sup> )	<b>-50,0</b>	<b>-37500</b> (z uwzględnieniem zakazu zabudowy = 0)
<b>RAZEM (bez strefy uzdrowiskowej i strefy baz, składów i magazynów)</b>	<b>107,85</b>	<b>80888</b>

Dla przewidywanego wzrostu powierzchni użytkowej (na okres perspektywy 30 lat) przewidziano w studium:

- **tereny gdzie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową** ale obecnie nie są zabudowane – znajdujące się w strefach funkcjonalnych od Z2 do Z4 – **91,0 ha** (jest to powierzchnia gruntów gdzie można wybudować budynki mieszkaniowe wraz z obiektami infrastruktury technicznej); nie bilansowano obszarów nie zawierających lub zawierających minimalne ilości zabudowy mieszkaniowej, które znajdują się w strefach funkcjonalnych Z1 (tereny zabudowy uzdrowskiej wraz z niezbędnymi usługami, obiektami i terenami publicznymi oraz tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych z bardzo małym udziałem istniejącej zabudowy mieszkaniowej), Z5 (tereny zabudowy wielofunkcyjnej – przede wszystkim usługowej, składów, magazynów i istniejącej produkcji, ogrodów działkowych z bardzo małym udziałem istniejącej zabudowy mieszkaniowej) i Z6 (tereny sportu i rekreacji bez zabudowy mieszkaniowej) – są to obszary gdzie obowiązujące plany miejscowe przewidują zabudowę a aktualna inwentaryzacja stanu środowiska naturalnego wskazuje na istniejące tam chronione siedliska roślinne lub zwierzęce) – nie przewiduje się tam nowej zabudowy mieszkaniowej;
- **tereny gdzie dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową** ale obecnie nie są zabudowane – znajdujące się w strefach funkcjonalnych od Z1 do Z5 - **66,85 ha**;

**łącznie zatem przewiduje się w studium pod zabudowę o różnych funkcjach 157,85 ha terenów dotychczas niezabudowanych.**

Z uwagi na to, że wielkość powierzchni użytkowej budynków rośnie (np.: dla budynków oddanych do użytkowania w roku 2016 wynosiła już 155,6 m<sup>2</sup> i była znacznie większa od przeciętnej w województwie dolnośląskim oraz w Polsce).

Taka wielkość nowo budowanych budynków wynika, przede wszystkim z charakteru miasta (uzdrowsko-wypoczynkowy), gdzie w większości nowych budynków mieszkalnych przewiduje się pokoje do wynajęcia oraz coraz większe tereny wokół budynków mieszkalno-pensjonatowych służące wypoczynkowi korzystających z takich pokoi.

Zatem przyjęcie prognozowanej, średniej powierzchni użytkowej domu na 200 m<sup>2</sup> jest zasadne, wielkość działek budowlanych również rośnie (przez 30 lat zakłada się wzrost średniej powierzchni działki do 2500 m<sup>2</sup>) zatem należy przyjąć, że na **91 ha** można będzie zrealizować (910000/2750\*200) **72800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.**

Z uwagi na pierwszorzędą funkcję usługową miasta (sanatoria i miejsca noclegowe dla turystów) przyjęto powszechną tendencję do zwiększania powierzchni użytkowej obiektów do 750 m<sup>2</sup> (uśrednioną dla wszystkich obiektów takich jak: sanatoria, hotele, ośrodki wczasowe, obiekty z pokojami gościnnymi i obiekty sezonowe) działki pod obiekty sanatoryjne i hotelowe (przez 30 lat zakłada się wzrost średniej powierzchni działki do 7500 m<sup>2</sup>) zatem należy przyjąć, że na 66,85 ha można będzie zrealizować (665000/7500\*750) **66500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Łącznie na terenach wyznaczonych w studium można będzie zrealizować 139300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej o różnych funkcjach.**

**Tabela 7.d.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4):**

Funkcje zabudowy	Maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę [m <sup>2</sup> ] Tabela 7.d.1.	Chłonność położonych na terenie miasta obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-prze-strzennej w gra-nicach jednostki osadniczej [m <sup>2</sup> ] Tabela 7.d.2.	Chłonność położonych na terenie miasta obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] Tabela 7.d.3.	Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę (Tabela 7.d.1.) z chłonnością obszarów z Tabel 7.d.2. i 7.d.3.) [m <sup>2</sup> ]
<b>zabudowa mieszkaniowa</b> zawiera również funkcje mieszkaniowe w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej	76778	30000	46631	147
<b>zabudowa usługowa związana z obsługą kuracjuszy i turystów</b> zawiera również funkcje usługowe w zabudowie mieszkaniowo-usługowej	58968	15750	34257	8961
<b>RAZEM</b>	<b>199278</b>	<b>45750</b>	<b>80888</b>	<b>9108</b>

Różnica pomiędzy prognozą wzrostu powierzchni użytkowej zabudowy (**135746**) a powierzchni użytkowej na przygotowanych w studium terenów pod zabudowę (**139300 m<sup>2</sup>**) wynosi **3554 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej – różnica wynosi ok. 2,6%, wobec 30% niepewności prognozy perspektywicznej (30 letniej) należy ją uznać za uzasadnioną. **Zatem wielkość terenów wskazanych w studium pod zabudowę jest optymalna.**



## 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

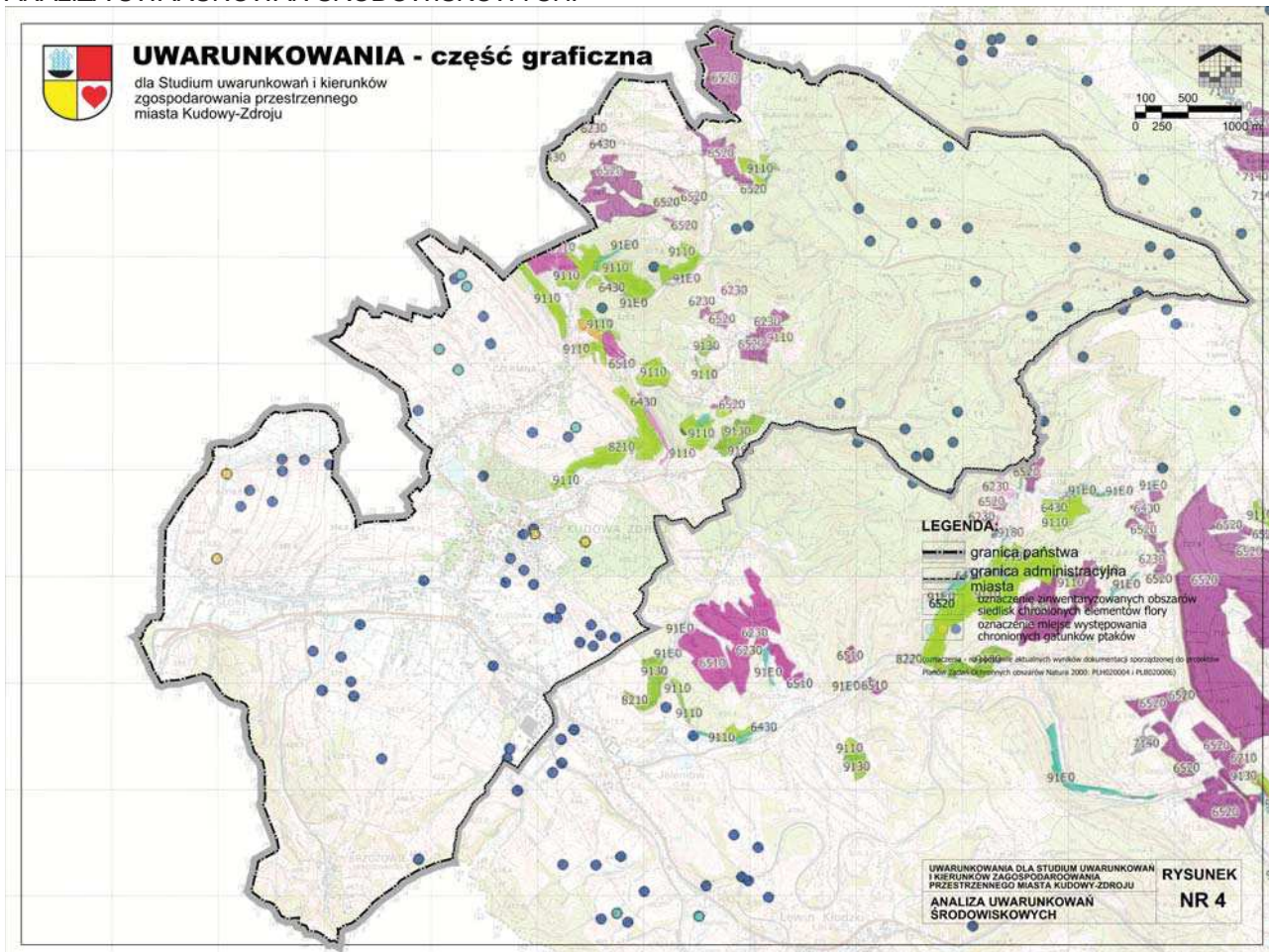
- Pomniki przyrody. Na podstawie zestawienia zamieszczonego na stronie <http://wroclaw.rdos.gov.pl/> na obszarze miasta występują następujące pomniki przyrody:
  - zgodnie z uchwałą nr XVII/105/2000 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 14.04.2000 roku w sprawie: *uznania za pomnik przyrody ożywionej* 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 czerwolistna – 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 opieki 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 studium „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 studium „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 studium „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 Uzdrowiska Kudowy-Zdroju. Ograniczenia w użytkowaniu terenów określono w ww. uchwale. Granice stref A, B i C oznaczono jako informację na rysunku studium „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”. Wszelkie zmiany granic stref należą do kompetencji Rady Miejskiej, ich oznaczenie na rysunku studium jest więc orientacyjne i może być zmienione uchwałą RM niezależnie od ustaleń studium.
- 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 uwarunkowań 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 (Pstrązna, strefa Z4).
- Na terenie miasta występuje główny zbiornik wód podziemnych – GZWP nr 341 „Niecka wewnętrzna 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 piaszczyste 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 uwarunkowań nr 4 ANALIZA UWARUNKOWAŃ ŚRODOWISKOWYCH.



Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji udostępnionych przez RDOŚ we Wrocławiu.

## 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 występowało udokumentowane złożo kruszyw naturalnych „Brzozowie” – obecnie złożo nie jest publikowane na mapach Państwowego Instytutu Geologicznego, Państwowego Instytutu Badawczego (<http://web3.pgi.gov.pl/website/cbdg/viewer.htm>, <https://geolog.pgi.gov.pl/#name=6e0e6o01yw>).
- Złożo kruszyw naturalnych „Kudowa-Słone I” zostało skreślone 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. - obowiązywała 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 górniczego złoża wód leczniczych „Kudowa” oznaczono jako informację na rysunku studium „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.  
Na terenie górniczym złoża wód leczniczych „Kudowa” wszelkie inwestycje związane z możliwą głęboką ingerencją pod powierzchnią terenu wymagają uwzględnienia potrzeby ochrony tego złoża.
- Na obszarze miasta występował teren górniczy złoża kruszyw naturalnych (złożo 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 (obowiązywał do dnia 2017-08-31) – powierzchnia terenu górniczego tożsamego z obszarem górniczym wynosił 19252 m<sup>2</sup>.  
Na podstawie decyzji, znak PG.6522.8.2.2017 Starosty Powiatowego w Kłodzku z dnia 01.09.2017 r. obszar ten został wykreślony z rejestru obszarów górniczych.

## **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 odtworzenie tej linii jest możliwe na podstawie ustawy o transporcie kolejowym.
- 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 rozdzieleniu kanalizacji sanitarnej od deszczowej.
- Kanalizacja sanitarne 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 uzdrowskiej i rekreacyjnej miasta.
- Zapewnienie rezerwy terenu, umożliwiającej odtworzenie linii kolejowej Kudowa - Nachod.
- Zgodnie z Postanowieniem Nr 51/422/18 z dnia 14.08.2018 r. Zarządu Województwa Dolnośląskiego:

*„W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/1622/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 22 maja 2014 r. poz. 2448, na terenie miasta Kudowa-Zdrój ujęto następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:*

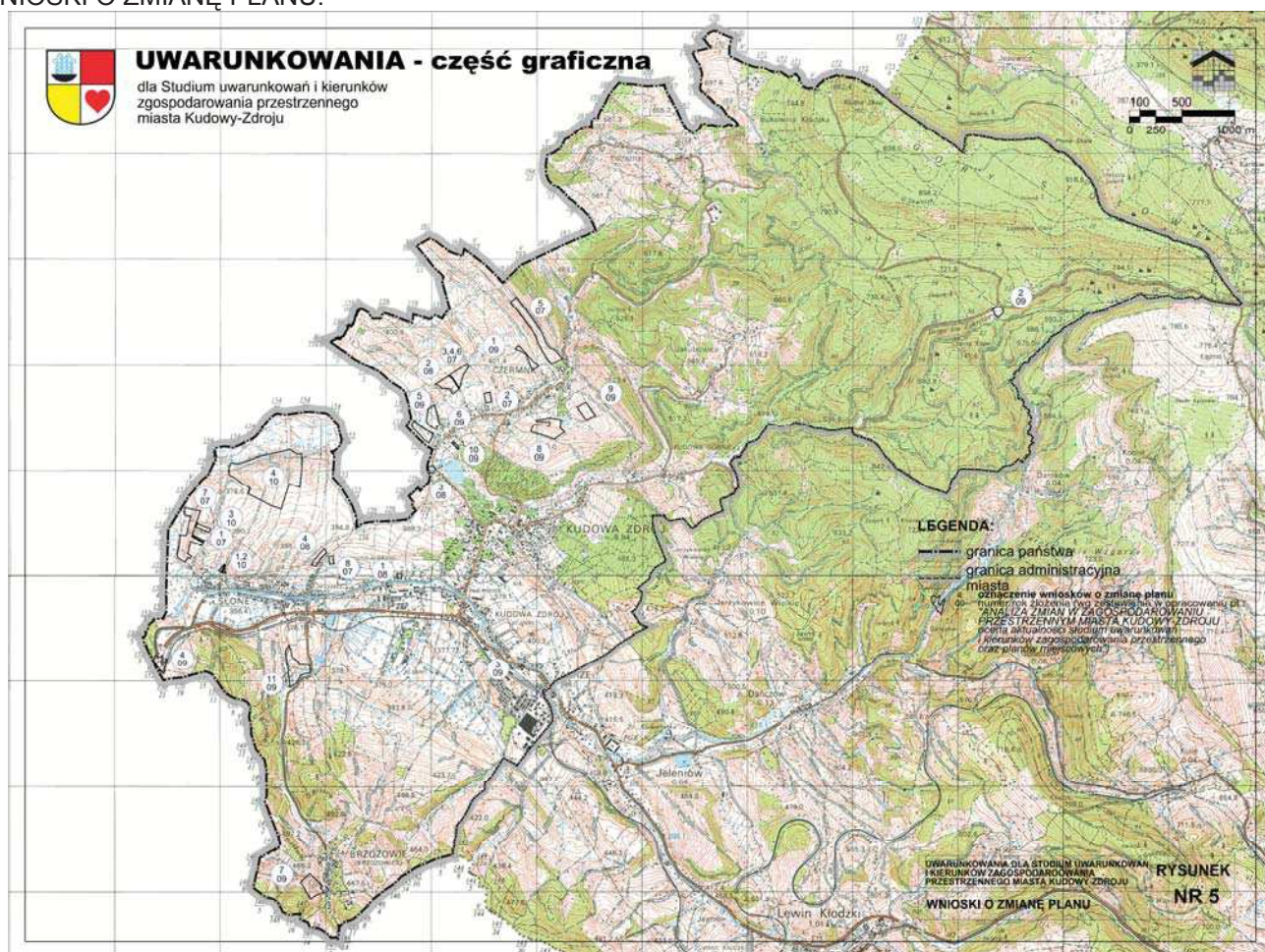
*o znaczeniu krajowym:*

- „Międzynarodowy turystyczny produkt markowy „Uzdrowiska Kłodzkie”” – lista projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka na lata 2007-2013,
- Modernizacja regionalnej linii kolejowej nr 309 Kłodzko Nowe - Kudowa Zdrój na odcinku Duszniki Zdrój - Kudowa Zdrój - Zestawienie inwestycji zawartych w Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych na lata 2010-2013,  
o znaczeniu wojewódzkim:
- „Likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej”, (zadanie zrealizowane) - Indykatywny wykaz indywidualnych projektów kluczowych dla Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013,  
„Likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej”, (zadanie zrealizowane) ~ Wykaz zadań przewidzianych do finansowania w ramach limitów zobowiązań określonych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego.”

## 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.
- Na obszarze miasta Kudowa-Zdrój nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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 uwarunkowań nr 5 **WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU**.



## **CZĘŚĆ II. TEKST STUDIUM**

### **- określenie KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Użyte w niniejszym studium określenia oznaczają:

- 1) plan miejscowy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zabudowa – budynek lub zespół budynków zdefiniowanych w Rozporządzeniu RM w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB);
- 3) obszar istniejącej zabudowy – obszar zabudowany, częściowo zabudowany lub sąsiadujący z tymi obszarami tzn. położony w odległości mniejszej niż 50 m od nich;
- 4) wskaźnik zabudowy – procentowy udział powierzchni zabudowy budynku lub zespołu budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 5) tereny zielone – termin zdefiniowany w ustawie o uzdrowiskach;
- 6) tereny zabudowy celu publicznego – tereny, na których lokalizowane są lub będą obiekty będące wynikiem realizacji celu publicznego określonego w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

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

Obecnie 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 studium pn. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” poprzez:

##### **wydzielenie stref funkcjonalnych:**

**Z1** – obejmująca obszar centrum uzdrowiskowego miasta, w tym obszar strefy A ochrony uzdrowiskowej; dominujące przeznaczenie to: tereny zabudowy uzdrowiskowej i urządzeń uzdrowiskowych wraz z niezbędnymi usługami, obiektami i terenami publicznymi, zabudowę mieszkaniową oraz tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych wraz z niezbędnymi obiektami i terenami publicznymi, a także terenami niezbędnymi do realizacji potrzeb komunalnych, w tym parkingów publicznych;

**Z2** – obejmująca obszary zwartej zabudowy położone między centrum miasta a istniejącą 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 obszary zwartej zabudowy sąsiadujące z centrum miasta, część dzielnicy Słone i Brzozowie; dominujące przeznaczenie to: tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnymi obiektami i terenami publicznymi, a także terenami niezbędnymi do realizacji potrzeb komunalnych, w tym parkingów publicznych;

**Z4** – obejmująca obszary ekstensywnej zabudowy położone peryferyjnie względem centrum miasta, dominujące przeznaczenie to: tereny usług turystyki i rekreacji, zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej, tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych wraz z niezbędnymi obiektami i terenami publicznymi, a także terenami niezbędnymi do realizacji potrzeb komunalnych, w tym parkingów publicznych;

**Z5** – obejmująca obszary leżące wzdłuż ul. Głównej oraz obszary przy drodze do Brzozowia w sąsiedztwie nieczynnego składowiska odpadów; dominujące przeznaczenie to: tereny zabudowy wielofunkcyjnej: usługowej, mieszkaniowej, składów, magazynów i istniejącej produkcji, ogrodów działkowych, wraz z niezbędnymi obiektami i terenami publicznymi, a także terenami niezbędnymi do realizacji potrzeb komunalnych, w tym parkingów publicznych; dopuszcza się działalność wytwórczą za wyjątkiem zakładów przemysłowych;

**Z6** – obejmująca obszary położone przy drodze do Jakubowic i na Górze Parkowej; dominujące przeznaczenie to tereny sportu i rekreacji;

#### **obszarów oznaczonych symbolami:**

**O** – obszar położony przy ulicy Nad Potokiem, przeznaczony pod teren gospodarowania odpadami, w tym: oczyszczalnię ścieków i punkt selektywnej segregacji odpadów komunalnych;

**T** – obszar położony na Górze Parkowej, przeznaczony pod teren telekomunikacji;

**TO** – obszary położone poza strefami funkcjonalnymi, przeznaczone pod tereny rolnicze, w tym istniejące ogrody działkowe; dopuszcza się lokalizację obiektów określonych w poz. 1a.8;

**OZE** – obszar położony w rejonie oczyszczalni ścieków; przeznaczony pod teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną – dopuszcza się wykorzystanie wyłącznie energii słonecznej lub geotermalnej;

#### **obszarów oznaczonych na rysunku studium kolorem:**

**ciemnozielonym** – obszary lasów, zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu z uwzględnieniem zadań ochronnych Parku Narodowego Gór Stołowych; na terenie lasów dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń do obsługi ruchu turystycznego;

**niebieskim** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

**1a. 2.** Dla obszaru PARKU NARODOWEGO GÓR STOŁOWYCH (PNGS) – przewiduje się ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenie zasad zagospodarowania i realizacja jego elementów - zgodnie z planem ochrony parku narodowego.

W granicach STREFY BUFOROWEJ PNGS, w pasie terenu o szerokości 200 m od granicy Parku, 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. 3. Na obszarze miasta wyznacza się jeden obszar (teren nieczynnego składowiska odpadów komunalnych w Brzozowiu) – jako wymagający rekultywacji.
- 1a. 4. Wskazuje się, jako obowiązujące przy opracowywaniu planów miejscowych, zachowanie minimalnych rezerw terenu dla przebiegów wszystkich wskazanych w studium elementów systemu komunikacji.
- 1a. 5. Ustalony kierunek zmian w strukturze przestrzennej miasta dotyczy zmian dokonywanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Utrzymanie w planach miejscowych dotychczasowego zagospodarowania i przeznaczenia/użytkowania obiektów/terenów nie stanowi zmiany w strukturze przestrzennej gminy, tym samym jest zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium. W planach miejscowych dopuszcza się korekty przebiegu granic stref funkcjonalnych w pasie o szerokości do 50 m, o ile nie spowoduje to negatywnego wpływu na ochronę przyrody, nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000 i nie naruszy innych przepisów prawa materialnego.
- 1a. 6. Na całym obszarze gminy dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, stanowiącej obsługę wyznaczonych obszarów stref funkcjonalnych, o ile ograniczenie takiej lokalizacji nie wynika z przepisów odrębnych.
- 1a. 7. Dla sieci przesyłowych należy wyznaczyć ochronny pas terenu, w którym, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy ograniczyć sposób zagospodarowania i zabudowy.
- 1a. 8. Na obszarach stref funkcjonalnych gdzie przewiduje się zabudowę oraz na obszarach TO dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury związanej z geotermią. Działania podejmowane w granicach terenu górniczego złoża wód leczniczych „Kudowa”, w szczególności wszelkie inwestycje związane z możliwą głęboką ingerencją pod powierzchnią terenu wymagają (w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji danej działalności) uwzględnienia potrzeby ochrony tego złoża, które podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy Prawo geologiczne i górnicze.
- 1a. 9. Na rysunku studium, jako warstwę informacyjną, oznaczono granice stref ochrony uzdrowiskowej. Przeznaczenie terenów w planach miejscowych winno uwzględniać ustalone kierunki zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych stref funkcjonalnych w powiązaniu z ograniczeniami wynikającymi z położenia w strefie ochrony uzdrowiskowej. Granice stref uzdrowiskowych mogą ulec zmianom zgodnie ze Statutem uzdrowiska.

**Określone wyżej kierunki zagospodarowania w poszczególnych strefach, w tym dopuszczenia, winny uwzględniać ograniczenia wynikające położenia w granicach obszarów prawnie chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody i ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.**



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

**1b.1.** W wyznaczonych strefach funkcjonalnych ustala się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- 1) przyjmuje się, że wskaźnik zabudowy nie może przekroczyć 55%, przy czym na obszarach istniejącej zabudowy i w strefie **Z5** dopuszcza się 100% pod warunkiem spełnienia warunku określonego w pkt 2;
- 2) przyjmuje się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 45%, przy czym na obszarach istniejącej zabudowy, w pasie terenów zabudowy położonych bezpośrednio przy drogach wyznaczonych na rysunku studium dopuszcza się 0% pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych w zakresie procentowego udziału terenów zielonych w strefach ochrony uzdrowiskowej;
- 3) przyjmuje się, że na terenie miasta dominuje zabudowa niska przy czym w strefach **Z1**, **Z2** i **Z5** oraz w obszarach istniejącej zabudowy dopuszcza się zabudowę średniowysoką; dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących obiektów budowlanych;
- 4) przyjmuje się, że budynki o wysokości powyżej 7 m będą kryte dachami stromymi o nachyleniu do 45 stopni, w tym dachami mansardowymi, przy czym dopuszcza się inne rozwiązania gdy uzasadnia to architektura istniejącej sąsiadującej zabudowy lub gdy realizowana jest zabudowa celu publicznego; na obszarze strefy **Z5** dopuszcza się dachy płaskie bez względu na wysokość wtedy gdy nie będzie to zabudowa mieszkaniowa;
- 5) w granicach obszarów wpisanych do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się odstępianie od powyższych zasad o ile jest to konieczne z powodu wymogów ochrony konserwatorskiej zabytku.

**1b.2.** Przebudowa, modernizacja, odbudowa czy rozbudowa nie jest realizacją nowej zabudowy, o której mowa wyżej. Dla terenów zainwestowanych dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów z tolerancją do 20%.

**1b.3.** Dla terenów „O” i „T” oraz zabudowy infrastruktury geotermalnej dopuszczanej na obszarach „TO”:

- 1) dopuszczalna wysokość nowej zabudowy do 15 m,
- 2) wskaźnik zabudowy do 75%,
- 3) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej winien uwzględniać wymagania wynikające z położenia w strefie ochrony uzdrowiskowej.

**1b.4.** Dla terenu „OZE”:

- 1) dopuszczalna wysokość projektowanej zabudowy do 10 m,
- 2) wskaźnik zabudowy do 50%,
- 3) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej winien uwzględniać wymagania wynikające z położenia w strefie ochrony uzdrowiskowej.

**1b.5.** Dla obszarów „TO” ustala się zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się:

- 1) inwestycje celu publicznego w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej, zdefiniowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 2) zachowanie istniejących ogrodów działkowych;

- 3) obiekty infrastruktury geotermalnej;
- 4) na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie ze strefami funkcjonalnymi lokalizację niekubaturowego zagospodarowania nierolniczego w formie zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury.

**1b.6.** Dopuszcza się korekty wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jeśli uwarunkowania wynikające z istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania na terenie nieruchomości lub w bezpośrednim sąsiedztwie wskazują na możliwość takiej korekty.

**1b.7.** Ustala się dla wszystkich obiektów krytych dachem stromym (tzn. o spadku powyżej 30%) pokrycie w kolorze czerwonej dachówki ceramicznej, brązowej lub grafitowej, 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 Ministra Środowiska w sprawie zadań ochronnych dla Parku Narodowego Gór Stołowych wydano z dnia 8 stycznia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 6);
  - 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 Narodowym Gór Stołowych,
  - b) obszar posiada SFD,
  - c) obszar nie posiada planu zadań ochronnych;
- 4) obszar głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP nr 341 „Niecka wewnątrz-sudecka Kudowa-Zdrój – Bystrzyca Kłodzka”, gdzie obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych;
- 5) Obszar i 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 i zagospodarowania terenów określone w „Statucie Uzdrowiska Kudowa-Zdrój” uchwalonym przez Radę Miejską Kudowy-Zdroju oraz w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

**Zmiany granic stref uzdrowiskowych należą do kompetencji Rady Miejskiej, ich oznaczenie na rysunku studium jest informacyjne i może być zmienione uchwałą RM niezależnie od ustaleń studium.**

**3.2.** W studium uwzględnia się następujące elementy środowiska naturalnego poprzez wycofanie terenów zabudowy z obszarów, na których występują siedliska chronione.

W miejscach występowania chronionych i rzadkich zwierząt należy ograniczyć zakres i termin prac budowlanych dostosowując je do ochrony okresów lęgowych zwierząt.

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

Korekty zasięgu obszarów, na których występują siedliska chronione 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 gospodarowania gruntami, polegającego na obowiązku prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z *planem urzędzenia lasu* na obszarach leśnych wyznaczonych w studium,
- 2) uwzględnienie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż – na obszarze miasta występuje jedno złożo kopaliny wód leczniczych „Kudowa”, którego zasady eksploatacji określono w koncesji; działania podejmowane w granicach terenu górniczego złoża wód leczniczych „Kudowa”, w szczególności wszelkie inwestycje związane z możliwą głęboką ingerencją pod powierzchnią terenu wymagają (w zakresie projektowania, wykonywania, eksploatacji i likwidacji danej działalności) uwzględnienia potrzeby ochrony tego złoża, które podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi – ustawa Prawo geologiczne i górnictwo;
- 3) 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) zagwarantowaniu odpowiedniego udziału terenów zielonych w strefach ochrony uzdrowiskowej,
  - c) ustaleniu zakazu zabudowy dla ok. 73% powierzchni miasta;
- 4) uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej polegające na ograniczeniu wielkości przestrzeni rolniczej;
- 5) zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska, polegające na:
  - a) określeniu stref ochrony krajobrazowej,
  - b) określeniu obszarów wymagających rekultywacji;
- 6) 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;
- 7) 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 wskazywaniu kierunków przeznaczenia 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 i uzdrowiska określono na podstawie opracowania ekofizjograficznego, opracowanego na potrzeby niniejszego dokumentu oraz map obrazujących lokalizacje chronionych siedlisk na terenie miasta Kudowa-Zdrój przekazanych w czerwcu 2018 roku przez RDOŚ we Wrocławiu.
- 3.7.** Na rysunku studium wyznaczono strefę ochrony krajobrazu celem ochrony wskazanych obszarów przed lokalizacją dysharmonijnych obiektów lub dominant przestrzennych zarówno wysokościowych jak i kubaturowych; zasięg strefy może ulec zmianie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ochrona krajobrazu kulturowego powinna być zapewniona na obszarach ujętych w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

- 4.1.** Na rysunku studium „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” wskazano obszary ochrony konserwatorskiej:
- 1) obszary wpisane do rejestru zabytków;
  - 2) obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
  - 3) stanowiska archeologiczne.
- Obszary wpisane do rejestru zabytków, obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne stanowią warstwę informacyjną rysunku studium.
- 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte wojewódzkiej ewidencji zabytków są warstwą informacyjną studium – przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego każdorazowo należy je zaktualizować;
- 2) zaleca się by obszary wpisane do rejestru zabytków objęte były strefą A ochrony konserwatorskiej, obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte były strefą B ochrony konserwatorskiej; w ramach ochrony należy ustalić:
  - 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.
- 3) wokół miejsc występowania zabytków archeologicznych należy wyznaczyć strefę ochronną – zasady ochrony wynikają z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **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 studium „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO” linią przerywaną, w skład którego wchodzi:
  - 1) postulowany przez gminę przebieg drogi krajowej w ciągu drogi nr 8 – klasy technicznej „główna ruchu przyspieszonego” (kolor czarny);
  - 2) postulowany przez gminę przebieg drogi wojewódzkiej w ciągu drogi nr 387 – klasy technicznej „zbiorcza” lub wyższa (kolor czarny);
  - 3) postulowany przez gminę przebieg ważniejszej drogi gminnej – minimum klasy technicznej „lokalna” (kolor szary).
3. Układ dróg obsługujących poszczególne nieruchomości (drogi publiczne i wewnętrzne) nie został uwidoczniony 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 uwidoczniono na rysunku studium „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.

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

1. Ustala się następujące zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zakłada się dalszy rozwój sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w granicach aglomeracji Kudowy-Zdroju;

- 2) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków na obszarach miasta położonych poza granicami aglomeracji, w tym lokalizację lokalnych oczyszczalni ścieków;
  - 3) indywidualne rozwiązania dotyczące odbioru ścieków nie mogą powodować zagrożenia zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych;
  - 4) zakłada się rozwój dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej w oparciu o istniejący GPZ;
  - 5) zakłada się rozwój dystrybucyjnej sieci gazowej przez rozbudowę istniejącej sieci w oparciu o zasilanie gazem z SRP Jeleniów;
  - 6) rezerwy terenów pod sieci przesyłowe elektroenergetyczne WN i gazowe w należy ustalać w planach miejscowych zgodnie z proponowanymi przez administratorów przebiegami z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania korekt 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 wyznaczyć pas technologiczny o szerokości do 15 m od osi tej linii, w wyznaczonym pasie technologicznym zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - 7) 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. 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.
3. W zmianach planów miejscowych należy uwzględnić postanowienia zawarte w § 5 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 zgodnie z ustaleniami studium określonymi w rozdziale 1a.
- 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);
- przebieg drogi wojewódzkiej (istniejący);
- przebieg istniejącej linii kolejowej.

**7.2.** Inne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym można lokalizować na obszarze miasta, zgodnie z aktualnym programem zadań inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonym w planie województwa dolnośląskiego lub programem zadań rządowych, po przeprowadzeniu właściwej procedury lokalizacyjnej, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**7.3.** Zgodnie z Postanowieniem Nr 51/422/18 z dnia 14.08.2018 r. Zarządu Województwa Dolnośląskiego:

*„W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020, przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/1622/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 22 maja 2014 r. poz. 2448, na terenie miasta Kudowa-Zdrój ujęto następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:*

*o znaczeniu krajowym:*

- *„Międzynarodowy turystyczny produkt markowy „Uzdrowiska Kłodzkie” – lista projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka na lata 2007-2013,*
- *Modernizacja regionalnej linii kolejowej nr 309 Kłodzko Nowe - Kudowa Zdrój na odcinku Duszniki Zdrój - Kudowa Zdrój - Zestawienie inwestycji zawartych w Wieloletnim Programie Inwestycji Kolejowych na lata 2010-2013,*

*o znaczeniu wojewódzkim:*

- *„Likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej”, (zadanie zrealizowane) - Indykatory wykaz indywidualnych projektów kluczowych dla Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013,*
- *„Likwidacja obszarów wykluczenia informacyjnego i budowa dolnośląskiej sieci szkieletowej”, (zadanie zrealizowane) - Wykaz zadań przewidzianych do finansowania w ramach limitów zobowiązań określonych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego.”*

## **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. Teren i Obszar Górniczy złoża wód leczniczych „Kudowa” położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 8.2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
- 8.3. Obszary realizacji przestrzeni publicznych przewidziano w strefach funkcjonalnych (bez ograniczeń) - nie posiadają one odrębnego oznaczenia na rysunku studium „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. 10a 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 funkcjonalnych.
- 9.4. Tereny leśne, leżące w strefach funkcjonalnych, dla których przewiduje się przeznaczenie nieleśne, można w planach miejscowych pozostawić w użytkowaniu leśnym.



## **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 „TO” należy wprowadzić zakaz zabudowy za wyjątkiem istniejących, zabudowanych działek siedliskowych i istniejących ogrodów działkowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów określonych w poz. 1a.8.

**10.2.** W obszarach leśnych wskazanych w studium należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z *planem urzędzenia lasu* lub *uproszczonym planem urzędzenia lasu*, zależnie od podmiotu władającego lasem.

**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;
- 3) leżą w odległości większej niż 40 m 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 „Przeglądowej 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 filary 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 z późn. zm.)**

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.** 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 studium „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 розміścić urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (rejon w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków), z wykluczeniem:
- 1) lokalizacji generatorów wiatrowych, których realizacji zakazuje się niezależnie od przewidywanej mocy;

- 2) 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.** 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 nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

# CZĘŚĆ 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 ówczesnym województwie wałbrzyskim 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 obowiązujących wówczas przepisów prawa. To studium nie odpowiada już na wymogi stawiane przez obecnie obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwój i modernizacja tkanki miejskiej, zmiany przepisów innych ustaw, potrzeby mieszkańców i inwestorów spowodowały konieczność sporządzenia nowego studium.

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 2010 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 funkcjonalnych aktualnego stanu prawnego;
- 2) zdefiniowanie aktualnych uwarunkowań i sprecyzowanie przewidywanego układu komunikacyjnego, szczególnie dla przebiegów dróg: krajowej, wojewódzkiej oraz głównych dróg układu lokalnego;
- 3) uwzględnienie obszarów Natura 2000 i właściwe wyznaczenie terenów wolnych od zabudowy gdzie ograniczenia zabudowy należy dokonać w planach miejscowych;
- 4) uwzględnienie granicy PNGS i jej strefy buforowej;
- 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 funkcjonalne – dla których sformułowano ustalenia dotyczące dominującego i dopuszczalnego przeznaczenia terenów oraz przewidywanego charakteru i wskaźników dla przewidywanej 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 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 i lasy) 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

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

- 1) wyznaczono strefy funkcjonalne, w których sformułowano następujące ustalenia:
  - a) dominujące przeznaczenie terenów na całym obszarze,
  - b) zalecane parametry 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) uwzględniono miejsca występowania chronionych i rzadkich zwierząt, obszary o podwyższonej wartości środowiska oraz obszary, na których występują siedliska chronione.

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

Kierunki rozwoju stref 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.

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 uzdrowiskowej.