

**UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KUDOWA-ZDRÓJ
(Faza projektu: Opiniowanie / Uzgodnienia)**

Na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.).
oraz uchwały nr LXXVII/461/24 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 27 marca 2024 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kudowa-Zdrój

Opracowanie:

mgr inż. Marcin Kowalski – główny projektant
mgr inż. Joanna Chmielowska – Kowalska – projektant
mgr. inż. Małgorzata Modras - projektant

Współpraca z ramienia Urzędu Miasta Kudowa-Zdrój:

mgr inż. Piotr Dąbrowski
mgr inż. Janusz Domałeczny

- I. WSTĘP**
 - 1. Podstawy formalno-prawne opracowania**
 - 2. Przedmiot opracowania**
 - 3. Metodyka prac, piśmiennictwo, materiały źródłowe, akty prawne**
- II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KUDOWA-ZDRÓJ**
 - 1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Kudowa-Zdrój**
 - 2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**
 - 3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania**
 - 1) obszary chronione oraz inne formy ochrony przyrody
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią
 - 3) obszary gruntów zmeliorowanych
 - 4) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - 5) strefy ochronne ujęć wody
 - 6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych
 - 7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji
 - 8) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
 - 9) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych
 - 10) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne
 - 11) tereny zamknięte i ich strefy ochronne
 - 12) obszary ograniczonego użytkowania
 - 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
 - 14) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
 - 15) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją
 - 16) grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne
 - 17) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
 - 18) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego
 - 4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami**
 - 1) Obiekty infrastruktury społecznej
 - 2) Infrastruktura transportowa
 - 3) Infrastruktura techniczna
 - 5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**
 - 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**
 - 7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej**
 - 8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy**
 - 9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie**
 - 10. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych**
- III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO**
 - 1. Cel sporządzenia planu ogólnego**
 - 2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego**
 - 3. Strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne**
- IV. Załączniki graficzne do uzasadnienia**

I. WSTĘP

1. Podstawy formalno-prawne opracowania

„Plan ogólny Gminy Kudowa-Zdrój” sporządzono na podstawie:

- Uchwały nr LXXVII/461/24 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kudowa-Zdrój;
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758);
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest „Plan Ogólny Gminy Kudowa-Zdrój” w granicach administracyjnych miasta. Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające z:

- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjętego uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.;
- Strategii Rozwoju Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2021-2027 przyjętej uchwałą nr 0007.XXX/216/21 Rady Miejskiej Kudowy z dnia 12 marca 2021 r.;
- Obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- zasięgów obszarów chronionych znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem,
- zasięgów w obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych planu ogólnego kierowano się przede wszystkim obszarami, na których w obowiązujących planach miejscowych umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej. Ponadto określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszar uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Strefy planistyczne wyznaczono zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). W ramach wyznaczonych stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Metodyka prac, piśmiennictwo, materiały źródłowe, akty prawne

W ramach prac planistycznych dokonano analizę i ocenę obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego miasta. Oparto się o analizę piśmiennictwa, materiałów źródłowych, obowiązujących aktów prawnych oraz uwarunkowań środowiskowych i antropogenicznych.

Wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.;

- Strategia Rozwoju Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2021-2027 przyjęta uchwałą nr XX/216/21 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 12 marca 2021 r.;
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kudowa-Zdrój, uchwalona uchwałą nr IX/56/19 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 29 maja 2019 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta
Uchwała nr XXII/154/96 z dnia 1996-08-30 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Nad Potokiem w Kudowie Zdroju
Uchwała nr XXIX/272/98 z dnia 1998-06-18 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania terenu, położonego w Kudowie Zdroju przy ulicy Słonecznej, w obrębie Nowy Zdrój, w granicach działek nr: 204, 205 i 206 AM-7
Uchwała nr XXXIII/204/2001 z dnia 2001-11-22 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w Kudowie Zdroju, przy ulicy Nad Potokiem, w Obrębie Zakrze, w granicach działek nr: 145/9, 145/14, 145/23, 145/24, 158, 159, 160, AM-4, na częściach działek nr: 145/22, 153 AM-4 i 62 AM-3
Uchwała nr XXXIII/205/2001 z dnia 2001-11-22 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy, w Kudowie Zdroju, przy ulicy Szkolnej, w Obrębie Zakrze, na działce nr 217 AM-5
Uchwała nr XXXIII/206/2001 z dnia 2001-11-22 r.;
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystyki w Kudowie Zdroju, w obrębie Brzozowie, na działce nr 223 AM-15
Uchwała nr XXXIII/207/2001 z dnia 2001-11-22 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania terenu, położonego w Kudowie Zdroju przy ulicy Słonecznej, w obrębie Nowy Zdrój, w granicach działek nr: 204, 205 i 206 AM-7
Uchwała nr XXXIII/208/2001 z dnia 2001-11-22 r.;
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w Kudowie Zdroju, przy ulicy Zdrojowej, w Obrębie Stary Zdrój, w granicach działki nr 233 AM-9
Uchwała nr XXXIII/209/2001 z dnia 2001-11-22 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystyki w Kudowie Zdroju przy ulicy Chrobrego, w obrębie Czerma, na działce nr 370/2 AM-11
Uchwała nr XXXIII/210/2001 z dnia 2001-11-22 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki w Kudowie Zdroju, w obrębie Brzozowie, na działce nr 182 AM-13
Uchwała nr XXXIII/212/2001 z dnia 2001-11-22 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Kudowie Zdroju, Obręb Zakrze, w rejonie ulic: Głównej, Fabrycznej
Uchwała nr XIII/63/2003 z dnia 2003-09-12 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa Zdrój, dla terenu położonego przy ulicy Głównej, w rejonie przejścia granicznego Kudowa Zdrój – Słone, przeznaczonego pod specjalną strefę ekonomiczną
Uchwała nr XXIII/122/2004 z dnia 2004-05-31 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju dla terenu obejmującego działkę nr 294 AM-10, w obrębie Słone, w rejonie ulicy Jasnej
Uchwała nr XLI/246/05 z dnia 2005-10-05 r.;

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju dla działki nr 135 (AM – 6), obręb Pstrężna
Uchwała nr LII/324/06 z dnia 2006-07-26 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju w rejonie ulicy Fabrycznej – Obręb Zakrze
Uchwała nr VII/38/07 z dnia 2007-03-30 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju, dla terenu położonego przy ulicy Głównej, w rejonie przejścia granicznego Kudowa - Słone, przeznaczonego pod urządzenia komunikacji samochodowej, bazy i składy oraz usługi komercyjne
Uchwała nr IX/58/07 z dnia 2007-04-26 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju, obręb Czerмна, w rejonie Alei Jana Pawła II
Uchwała nr XXIII/153/08 z dnia 2008-04-29 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju, dla terenu położonego przy ulicy Słone, przeznaczonego pod mieszkalnictwo niskiej intensywności, mieszkalnictwo pensjonatowe, usługi
Uchwała nr XXVI/172/08 z dnia 2008-09-01 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju, Obręb Jakubowice, z przeznaczeniem pod usługi sportu, turystyki i rekreacji
Uchwała nr XXXVI/259/09 z dnia 2009-05-27 r.;
- Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju dla terenów obejmujących działki nr 144/2, 686/2, 686/11, 686/12, 686/13, 686/14, 686/54 oraz 686/50 i 686/56, w Obrębie Słone, w rejonie ulic: Nad Potokiem, Cisowej oraz Dębowej
Uchwała nr XXXVI/260/09 z dnia 2009-05-27 r.;
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju Obręb Brzozowie dla działki nr 183
Uchwała nr XLIV/311/09 z dnia 2009-11-18 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju dla terenu położonego w rejonie ulicy Mickiewicza
Uchwała nr XXI/136/12 z dnia 2012-09-05 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju dla terenu położonego w rejonie ulicy Buczka w Kudowie-Zdroju
Uchwała nr XXI/137/12 z dnia 2012-09-05 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój dla terenu położonego w obrębie Czerмна w Kudowie-Zdroju
Uchwała nr XXI/138/12 z dnia 2012-09-05 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działki nr 386, 387/3 w obrębie Słone
Uchwała nr XXXIV/239/13 z dnia 2013-09-17 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój dla terenu położonego w Kudowie-Zdroju przy ulicy Kościuszki 10, obręb Czerмна
Uchwała nr XLVI/313/14 z dnia 2014-09-30 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu Brzozowie
Uchwała nr IX/47/15 z dnia 2015-06-25 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa – Zdrój w rejonie przejścia granicznego

- Uchwała nr XVIII/102/16 z dnia 2016-03-17 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w rejonie ulic Głównej, Zdrojowej, Nad Potokiem i Kościelnej
Uchwała nr XXII/134/16 z dnia 2016-06-27 r.;
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działki nr 394/1 i 394/2 w obrębie Czerмна
Uchwała nr XLVI/296/18 z dnia 2018-05-28 r.;
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działka nr 98/7 w obrębie Czerмна
Uchwała nr XXI/139/20 z dnia 2020-06-30 r.;
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działka nr 382/2 w obrębie Czerмна - Uchwała nr XXI/140/20 z dnia 2020-06-30 r.;
 - miana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działka nr 413/6 w obrębie Czerмна
Uchwała nr XXI/141/20 z dnia 2020-06-30 r.;
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działki nr 178/1, 178/2, 178/3 i 178/4 w obrębie Czerмна
Uchwała nr XXI/142/20 z dnia 2020-06-30 r.;
 - Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa-Zdrój dla strefy A ochrony uzdrowiskowej
Uchwała nr XXX/217/21 z dnia 2021-03-12 r.;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa-Zdrój dla obszaru położonego w rejonie ulic Głównej, Łąkowej i Fabrycznej w Kudowie-Zdroju
Uchwała nr XXXIV/239/21 z dnia 2021-06-17 r.;
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój w obrębach: Brzozowie, Czerмна, Jakubowice, Pstrężna, Słone, gmina Kudowa-Zdrój
Uchwała nr XLVII/317/22 z dnia 2022-06-30 r.
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa - Zdrój w obrębach: Brzozowie, Czerмна, Nowy Zdrój, Pstrężna, Słone, Stary Zdrój oraz Zakrze, gmina Kudowa – Zdrój
Uchwała nr XVII/90/25 z dnia 26-03-25 r.
 - Mapa topograficzna dla obszaru Gminy Kudowa-Zdrój;
 - Mapa ewidencji gruntów i budynków dla obszaru Gminy Kudowa-Zdrój w formacie GML.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KUDOWA-ZDRÓJ

1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Kudowa-Zdrój

Gmina Kudowa-Zdrój położona jest w południowo-zachodniej Polsce, w województwie dolnośląskim, w powiecie kłodzkim, tuż przy granicy z Republiką Czeską. Leży w regionie Sudetów, u podnóża Gór Stołowych, w obrębie Kotliny Kłodzkiej, co nadaje jej górski oraz uzdrowiskowy charakter.

Pod względem położenia względem większych ośrodków miejskich Kudowa-Zdrój znajduje się około 100 km od Wrocławia oraz około 40 km od Kłodzka, które stanowi główne centrum administracyjne i komunikacyjne regionu. Bliskość takich miast jak Wałbrzych czy czeski Hradec Králové sprzyja rozwojowi turystyki oraz współpracy transgranicznej.

Gmina posiada dogodne połączenia komunikacyjne dzięki przebiegającej przez jej obszar drodze krajowej nr 8, która stanowi ważny szlak transportowy łączący Wrocław z Kotliną Kłodzką oraz z granicą państwa. Droga ta jest częścią międzynarodowej trasy prowadzącej dalej w kierunku Pragi.

Istotnym elementem położenia gminy jest przejście graniczne Kudowa-Zdrój – Słone (Náchod), jedno z najważniejszych przejść drogowych pomiędzy Polską, a Czechami w Sudetach. Ułatwia ono ruch turystyczny, transport oraz codzienne kontakty mieszkańców obu stron granicy, wzmacniając rolę Kudowy-Zdroju jako ważnego ośrodka przygranicznego.

Kudowa-Zdrój posiada długą historię związaną z rozwojem osadnictwa oraz funkcji uzdrowiskowych. Pierwsze wzmianki o miejscowości pochodzą z XVI wieku, jednak największy rozwój nastąpił w XVIII i XIX wieku, kiedy odkryto oraz zaczęto wykorzystywać lecznicze wody mineralne. W tym okresie Kudowa stała się znanym kurortem, odwiedzanym przez kuracjuszy z różnych części Europy.

Dawniej miasto pełniło głównie funkcje uzdrowiskowe i wypoczynkowe, a także przygraniczne, związane z handlem i ruchem tranzytowym. Warto jednak podkreślić, że w historii Kudowy obecny był również epizod przemysłowy. Na początku XX wieku funkcjonowały tu zakłady włókiennicze należące do Christiana Dieriga, jednego z najbardziej znanych śląskich przemysłowców. Fabryka ta stanowiła ważny element lokalnej gospodarki, zapewniając zatrudnienie mieszkańcom i wprowadzając do miasta funkcję przemysłową obok uzdrowiskowej.

Z czasem jednak, wraz ze wzrostem znaczenia turystyki i lecznictwa, przemysł włókienniczy zaczął tracić na znaczeniu, a obecnie całkowicie zanikł. Obecnie dawne funkcje przemysłowe miasta należą już do historii.

Współcześnie Kudowa-Zdrój zachowuje swoją tradycyjną funkcję uzdrowiskową, będąc jednym z ważniejszych ośrodków sanatoryjnych w Polsce. Jednocześnie silnie rozwija funkcję turystyczną, w dużej mierze dzięki bezpośredniej bliskości Parku Narodowego Gór Stołowych (m.in. sieć szlaków, unikatowe formy skalne, punkt wypadowy w góry). Miasto pełni także rolę ważnego ośrodka usługowego i komunikacyjnego w strefie przygranicznej — łącząc funkcje uzdrowiska, centrum turystyki oraz lokalnego zaplecza handlowo-usługowego dla mieszkańców i ruchu transgranicznego.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, dalej plan województwa został przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku. Uchwała ta została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 roku pod pozycją 4036.

Ustalenia planu województwa dla Gminy Kudowa-Zdrój określają następujące cele rozwoju:*

- Cel 1. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu
 - Kierunek 2.1 - Stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich.

"Stosowanie następujących zasad zagospodarowania gmin uzdrowiskowych w granicach położonych na ich obszarach uzdrowisk statutowych:

 - na terenach stref A, B, C ochrony uzdrowiskowej prowadzenie działań przestrzennych zgodnie z zasadami zagospodarowania przyjętymi dla tych stref w Ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - ochrona przed zabudową terenów warunkujących zachowanie powierzchniowej infiltracji wód na poziomie umożliwiającym naturalną odnowę złóż wód mineralnych,

- ochrona przed zabudową terenów wchodzących w skład systemu naturalnych kanałów przewietrzania gminy."

Zwiększanie lesistości lądowych korytarzy ekologicznych w celu odzyskania ich drożności (docelowa odległość między płatami lasów, zadrzewień lub zakrzaczeń nie powinna przekraczać kilkuset metrów do 1 km i nie powinna być przecięta innymi barierami dla zwierząt); nie należy zalesiać cennych przyrodniczo obszarów otwartych, takich jak turzycowiska, bogate zespoły łąkowe, obszary podmokłe oraz osi i ciągów widokowych.

Uwzględnienie przebiegu i funkcji korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym w lokalnych dokumentach planistycznych oraz działaniach należących do kompetencji gminy. Wyznaczone na rysunkach Planu nr 2 i 3 korytarze ekologiczne mają przebieg orientacyjny - szczegółowy przebieg i szczegółowe zasady zagospodarowania korytarzy ekologicznych należy wyznaczać w lokalnych opracowaniach planistycznych w oparciu o aktualne opracowania ekofizjograficzne i inwentaryzacje przyrodnicze, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

○ Kierunek 2.2.

Wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

Uwzględnianie istniejących analiz krajobrazowych i wytycznych zawartych w planach ochrony dla parków krajobrazowych.

Wprowadzenie zakazu lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak maszty telewizyjne i wieże telefonii komórkowej w strefach ekspozycji widokowej wyznaczonych w studiach gmin.

Wskazanie w studiach gmin obiektów regionalnej architektury drewnianej wraz z otoczeniem do objęcia ochroną konserwatorską (wpis do rejestru zabytków lub ujęcie w gminnej ewidencji zabytków). Wprowadzenie do studium gminy zapisów w zakresie zasad ochrony obiektów regionalnej architektury drewnianej.

"Wskazanie w studiach gmin obszarów planowanych do rozwoju turystyki i rekreacji, które należy wyznaczyć na podstawie szczegółowych analiz przyrodniczych, krajobrazowych, fizjograficznych i kulturowych przyjmując następujące zasady ich turystycznego udostępniania:

- w obszarach chronionych realizacja infrastruktury turystycznej zgodnie z zasadami prawnej ochrony tworzących je zasobów,
- w terenach zurbanizowanych realizacja zagospodarowania turystycznego przez uzupełnianie luk w istniejącej zabudowie, jej kontynuację, adaptację lub proturystyczną rewitalizację zdegradowanych obszarów,
- w obszarach otwartych pod warunkiem zachowania walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych terenu oraz zapewnienia indywidualnych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej na terenach położonych poza zasięgiem istniejących mediów."

Wskazanie w studiach gmin obszarów, które wymagają opracowania, we współpracy z sąsiednimi gminami, planów rozwoju ponadlokalnej infrastruktury turystycznej, udostępniającej wskazane obszary jako całość.

Wskazanie w studiach gmin przebiegu regionalnych szlaków turystycznych, w tym planowanych głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego o przebiegu w korytarzach określonych na rysunku Planu nr 2 System ochrony zasobów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych zgodnie z „Koncepcją sieci głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego” przyjętą Uchwałą nr 5425/V/18 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 maja 2018 roku.

Wskazanie w studiach gmin węzłów przesiadkowych komunikacji zbiorowej zintegrowanych ze szlakami turystycznymi prowadzącymi w obszarze gminy.

Zintegrowanie systemu szlaków turystycznych w obszarze pogranicza i wskazanie powiązań z systemami tras turystycznych po stronie czeskiej i niemieckiej.

Wskazanie w studiach gmin przebiegu planowanych głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego o przebiegu w korytarzach określonych na rysunku Planu nr 2 System ochrony zasobów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych zgodnie z Koncepcją sieci głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego

- Cel 3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka.
 - Kierunek 3.1. - Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury energetycznej oraz racjonalnego rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii przy wykorzystaniu naturalnych uwarunkowań regionu.

"Określenie warunków i wskaźników lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na dachach i zadaszeniach obiektów przy określaniu wytycznych dla terenów przeznaczanych pod zabudowę usługową i produkcyjną, w szczególności wyznaczanych na obszarach optymalnej lokalizacji nowych inwestycji. Zaleca się wskazanie kompleksów zabudowy usługowej lub produkcyjnej o łącznej powierzchni przekraczającej 10 ha, a w szczególności zlokalizowanych na obszarach optymalnej lokalizacji nowych inwestycji, jako obszarów, na których na dachach i zadaszeniach obiektów mogą zostać rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu."
 - Kierunek 3.2. - Zapewnienie warunków dla wyposażenia terenów zurbanizowanych w urządzenia i systemy umożliwiające dostarczanie wody i odbiór ścieków oraz zagospodarowanie odpadów.

"Uwzględnienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wskazanych w aneksie nr 1 w pozycjach od K174 do K301 oraz od W33 do W119 i na rysunku Planu nr 9, ustalonych w następujących dokumentach:

 - Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2016-2022 , (do czasu aktualizacji dokumentu zgodnie ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odpadach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 29 lipca 2019 r. poz. 1403),
 - Planie gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2016-2022 wraz z planem inwestycyjnym, (do czasu aktualizacji dokumentu zgodnie ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odpadach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 29 lipca 2019 r. poz. 1403),
 - Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych 2017."
 - Kierunek 3.4. - Zmniejszenie uciążliwości przewozu towarów masowych.

"Uwzględnienie inwestycji wskazanych w aneksie nr 1 na poz. K31, K32, K45, K138, K139, K140 i na rysunku Planu nr 9, ustalonych w następujących dokumentach:

 - Kontrakt Terytorialny dla Województwa Dolnośląskiego,
 - Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020,
 - Program zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry,
 - Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

- Założenia do planów rozwoju śródlądowych dróg wodnych w Polsce na lata 2016–2020 z perspektywą do roku 2030."
- Kierunek 3.5. - Ograniczanie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych – powodzi i suszy.
Stosowanie w studiach gmin zasad ochrony środowiska i jego zasobów uwzględniających ograniczanie odpływu wód opadowych i roztopowych (np. doły chłonne, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne).
"Uwzględnienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustalonych w dokumentach krajowych, wskazanych w pozycjach od K31 do K143 w aneksie nr 1 i na rysunku Planu nr 9, w tym m.in:
 - zabezpieczenie lokalizacji suchych zbiorników przeciwpowodziowych w Kotlinie Kłodzkiej, Kamieniec Ząbkowicki (Kamieniec Ząbkowicki), Nagodzice (Międzyzlesie), Goszów (Stronie Śląskie), Pawłowice (Kamieniec Ząbkowicki);
 - zabezpieczenie lokalizacji 5 suchych zbiorników retencyjnych w Kotlinie Jeleniogórskiej: Kamienica (Stara Kamienica), Karpniki, Kostrzyca (Mysłakowice), Sędziszów, Stara Białka (Kamienna Góra);
 - zabezpieczenie lokalizacji suchych zbiorników przeciwpowodziowych: Świecie (Leśna), Jurków (Leśna), Pawłowice (Ząbkowice Śląskie);""Ustalanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów oraz wytycznych umożliwiających:
 - lokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, w lokalnych obniżeniach, zbiorników małej retencji,
 - stosowanie rozwiązań renaturalizacyjnych koryt cieków i ich brzegów oraz spowalniających spływ wody w cieku (zakola, meandry),
 - utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenów podmokłych,
 - odtwarzanie starorzeczy i obszarów bagiennych jako naturalnych terenów retencyjnych,
 - ograniczanie i kontrolowanie spływu powierzchniowego (retencja skokowa) poprzez przeznaczanie terenów o spadkach powyżej 15% na zalesianie."

*Opracowano na podstawie ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętego uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 roku.

3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

1) obszary chronione, otuliny oraz inne formy ochrony przyrody

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój występują dwa fragmenty obszarowych form ochrony przyrody.

Park Narodowy Gór Stołowych

- Podstawa prawna ustanowienia:
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 września 1993 r. w sprawie utworzenia Parku Narodowego Gór Stołowych (Dz.U. z 1993 r. Nr 88, poz. 407);
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 stycznia 1997 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia Parku Narodowego Gór Stołowych (Dz.U. z 1997 r. Nr 5, poz. 25)
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 lutego 2013 r. w sprawie nadania statutu Parkowi Narodowemu Gór Stołowych z siedzibą w Kudowie-Zdroju (Dz.U. z 2013 r. poz. 288).

- Lokalizacja: fragment północno-wschodniej i północnej części gminy Kudowa-Zdrój.
- Ogólny przedmiot ochrony: przedmiotem ochrony Parku Narodowego Gór Stołowych jest unikatowa w skali Polski i Europy przyroda nieożywiona – w szczególności rzeźba piaskowcowa z charakterystycznymi formami skalnymi, labiryntami i ostańcami.

Dla ochrony Parku Narodowego Gór Stołowych na obszarze gminy ustanowiono otulinę parku narodowego, która rozciąga się od drogi krajowej nr 8 do granicy z Republiką Czeską.

Otulina pełni funkcję strefy ochronnej, która zabezpiecza jego najcenniejsze zasoby przed szkodliwymi czynnikami zewnętrznymi, takimi jak zanieczyszczenia, hałas czy nadmierna zabudowa. Jej głównym zadaniem jest tworzenie bufora łagodzącego wpływ działalności człowieka oraz ochrona korytarzy ekologicznych, dzięki którym zwierzęta mogą bezpiecznie przemieszczać się poza granice parku. Jednocześnie otulina przejmuje główny ciężar ruchu turystycznego i infrastruktury usługowej, co pozwala odciążyć przyrodę samego parku.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 „Góry Stołowe” (PLH020004)*

- Podstawa prawna ustanowienia: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 września 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Góry Stołowe (PLH020004).
- Lokalizacja: północno-wschodnia części obszaru gminy Kudowa-Zdrój.
- Ogólny przedmiot ochrony:
 - Siedliska przyrodnicze, lądowe ekosystemy nieleśne, ekosystemy torfowiskowe i inne ekosystemy zależne od wód, ekosystemy wodne.
 - Ochrona gatunków chronionych roślin, zwierząt, w tym ptaków, nietoperzy oraz innych zwierząt wskazanych w dyrektywach Unii Europejskiej.
- Znaczenie obszaru: Obszar ważny dla zachowania bioróżnorodności. Rodzaj podłoża sprzyja występowaniu cennej mozaiki siedlisk leśnych, naskalnych i murawowych. Na uwagę zasługuje bogata flora mszaków (opisano stąd nowy dla Polski gatunek *Dicranum sendtneri*). Góry Stołowe są jedynymi w Polsce górami o budowie płytowej, o unikatowych walorach krajobrazowych.

Góry Stołowe są jedynymi w Polsce górami płytowymi z interesującymi formami rzeźby skalnej. Zbudowane są z najmłodszych w niecce środkowosudeckiej, górnokredowych piaskowców ciosowych i margli. Skąły zalegają nieckowato, ale bardzo płasko, tworząc dwupiętrową strukturę (górną płytę jest silnie spękana i zwiędła) o wierzchołkach przypominających z daleka stół.

Szata roślinna tych gór należy do piętra regla dolnego lecz została silnie przekształcona przez człowieka i obecnie jest to głównie las świerkowy wprowadzony w miejsce wyciętych lasów bukowo-jodłowych. Dobrze zachowały się dolnoregłowe zbiorowiska lasów bukowych w rejonie Rogowej Kopy, Darnkowskiego Potoku i Pożnej. Lokalnie można spotkać naturalne świerczyny i reliktowe stanowiska boru sosnowego. Występują tu łąkowe zbiorowiska o dużym stopniu naturalności. Na środkowym spłaszczeniu występują torfowiska wysokie.

*Opracowano na podstawie Standardowego formularza danych Natura 2000 - obszar PLH020004.

Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) Natura 2000 „Góry Stołowe” (PLB20006)*

- Podstawa prawna ustanowienia: Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków.
- Lokalizacja: całość obszaru gminy Kudowa-Zdrój.
- Ogólny przedmiot ochrony:
 - Zachowanie populacji dziko występujących ptaków.

- Zachowanie siedlisk, charakterystycznych dla masywu Góry Stołowe (głównie teren Parku Narodowego Gór Stołowych i okolicznych kompleksów leśnych).
- Znaczenie obszaru: Obszar ważny dla zachowania bioróżnorodności. Na terenie obszaru N2000 stwierdzono występowanie 167 gatunków ptaków, z czego za lęgowe lub prawdopodobnie lęgowe uznano 115 gatunków. Wykazano 15 gatunków ptaków lęgowych objętych szczególną ochroną na obszarze Unii Europejskiej, ujętych w I załączniku Dyrektywy Ptasiej (Dyrektywa 79/409/EWG).

Obszar obejmuje Góry Stołowe (ok. 60% obszaru), Wzgórza Lewińskie oraz Obniżenia: Dusznickie i Kudowy. Podłoże stanowią tu głównie piaskowce i granitoidy. Wysoko położone, płaskie stoki, nierzadko mocno spękane i usiane ostańcami skalnymi, otoczone są tu urwistymi ścianami (np. Skłón Radkowa, Pasterska Góra, Skłón Batorowa, Skały Puchacza, Szczeliniec Wielki i Mały, Masyw Skalniaka).

Szata roślinna należy w większości do piętra regla dolnego a poniżej 500 m n.p.m. do piętra pogórza. Roślinność została silnie przekształcona przez człowieka i obecnie regiel dolny stanowią głównie silnie osłabione świerczyny wprowadzone w miejsce lasów bukowo-jodłowych. Dobrze zachowały się dolneregłowe zbiorowiska lasów bukowych w rejonie Rogowej Kopy, Darnkowskiego Potoku i Pośnej oraz miejscami płaty górskich jaworzyn. Lokalnie można spotkać naturalne świerczyny i reliktywne stanowiska boru sosnowego.

Gdzieśkolwiek zachowały się torfowiska wysokie z największym Wielkim Torfowiskiem Batorowskim.

Charakterystyczne są tu duże obszary łąk górskich o na wpół naturalnym charakterze, z bujną roślinnością trawiastą i ziołoroślami, miejscami z kępami krzewów, szczególnie liczne w okolicach Łężyc, Lewina Kłodzkiego i Kudowy-Zdrój. Obszar jest stosunkowo wilgotny z powodu obecności licznych, małych potoków i dużej ilości opadów, aczkolwiek ubogi w większe wody płynące. W granicach ostoi znajduje się w całości Park Narodowy Gór Stołowych oraz jego otulina, a także siedliskowy obszar Natura 2000 „Góry Stołowe” PLH020004.

* Opracowano na podstawie Standardowego formularza danych Natura 2000 - obszar PLB020006.

Pomniki przyrody ożywionej:

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój występuje 14 pomników przyrody ożywionej stanowiące pojedyncze drzewa zabytkowe oraz dwie grupy drzew zabytkowych.

Drzewa zabytkowe:

- Gatunek drzewa: Klon pospolity – (*Acer platanoides*),
 - Wysokość [m]:19,
 - Pierśnica [cm]:115,
 - Obwód [cm]:361,
 - Położenie: Rośnie przy ul. 1 Maja, na wysokości posesji nr 55
- Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy – (*Quercus robur*),
 - Wysokość [m]:23,
 - Pierśnica [cm]:106,
 - Obwód [cm]:333,
 - Położenie: Rośnie w głębi podwórka, przy ul. Słonecznej 11A.
- Gatunek drzewa: Topola biała – (*Populus alba*),
 - Wysokość [m]:33,
 - Pierśnica [cm]:172,
 - Obwód [cm]:540,
 - Położenie: Rośnie za skwerem przy ul. Moniuszki, obok ogrodzenia parkingu.

- Gatunek drzewa: Cis pospolity – (*Taxus baccata*),
 - Wysokość [m]:10,
 - Pierśnica [cm]:66,
 - Obwód [cm]:207,
 - Położenie: Rośnie przy skrzyżowaniu ul. Zdrojowej z ul. Kombatantów.
- Gatunek drzewa: Żywotnik olbrzymi – (*Thuja gigantea*),
 - Wysokość [m]:27,
 - Pierśnica [cm]:58,
 - Obwód [cm]:182,
 - Położenie: Rośnie przy ul. Słowackiego, na wysokości budynku nr 10.
- Gatunek drzewa: Miłorząb dwuklapowy – (*Ginkgo biloba*),
 - Wysokość [m]:19,
 - Pierśnica [cm]:62,
 - Obwód [cm]:195,
 - Położenie: Rośnie przy ul. Słowackiego, po zachodniej stronie budynku nr 8.
- Gatunek drzewa: Jesion wyniosły – (*Fraxinus excelsior*),
 - Wysokość [m]:22,
 - Pierśnica [cm]:190,
 - Obwód [cm]:597,
 - Położenie: Rośnie przy ul. Zdrojowej, na wysokości budynku nr 41.

I grupa drzew zabytkowych:

- Gatunek drzewa: Buk pospolity – (*Fagus sylvatica*),
 - Wysokość [m]:28,
 - Pierśnica [cm]:123,
 - Obwód [cm]:386
 - Położenie: Grupa drzew, rosną w południowej części Parku Zdrojowego, ok. 20 m od najbliższego budynku.
- Gatunek drzewa: Buk pospolity – (*Fagus sylvatica*),
 - Wysokość [m]:22,
 - Pierśnica [cm]:62,
 - Obwód [cm]:195,
 - Położenie: Rośnie w Parku Zdrojowym, przy deptaku na północny zachód od budynku z numerem 41A.
- Gatunek drzewa: Miłorząb dwuklapowy – (*Ginkgo biloba*),
 - Wysokość [m]:19,
 - Pierśnica [cm]:83,
 - Obwód [cm]:261,
 - Położenie: Rośnie w Parku Zdrojowym, przy deptaku na północ od budynku nr 41A.

II grupa drzew zabytkowych:

- Gatunek drzewa: Jałowiec chiński – (*Juniperus chinensis*),
 - Wysokość [m]:3,
 - Pierśnica [cm]:26,
 - Obwód [cm]:82,
 - Położenie: Grupa drzew, rosną we wschodniej części Parku Zdrojowego, przy deptaku, obok pomnika Moniuszki.
- Gatunek drzewa: Sosna amerykańska – (*Pinus strobus*),

- Wysokość [m]:34,
- Pierśnica [cm]:151,
- Obwód [cm]:474,
- Położenie: Rośnie we wschodniej części Parku Zdrojowego, ok. 50 m na południe od ul. Moniuszki.
- Gatunek drzewa: Buk pospolity – (*Fagus sylvatica*),
 - Wysokość [m]:28,
 - Pierśnica [cm]:132,
 - Obwód [cm]:415,
 - Położenie: Rośnie we wschodniej części Parku Zdrojowego, na polanie, na północ od pomnika Moniuszki.
- Gatunek drzewa: Buk pospolity – (*Fagus sylvatica*),
 - Wysokość [m]:31,
 - Pierśnica [cm]:125,
 - Obwód [cm]:393,
 - Położenie: Rośnie kilkanaście metrów na południowy zachód od ul. Moniuszki, na północ od innego pomnikowego buka pospolitego.
- Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy – (*Quercus robur*),
 - Wysokość [m]:23,
 - Pierśnica [cm]:107,
 - Obwód [cm]:336,
 - Położenie: Rośnie u zbiegu ul. T. Kościuszki i B. Chrobrego.
- Gatunek drzewa: Lipa szerokolistna – (*Tilia platyphyllos*),
 - Wysokość [m]:24,
 - Pierśnica [cm]:160,
 - Obwód [cm]:503,
 - Położenie: Rośnie w zachodniej części dawnej wsi Pstrążna przy głównej drodze.

Pomniki przyrody nieożywionej:

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój występuje jeden pomnik przyrody nieożywionej.

Jest to „Czartowski Kamień” będący ostańcem granitowym. Skalka zbudowana jest z granitów kudowskich wieku karbońskiego. Dla granitów tych charakterystyczna jest duża zawartość różowego skalenia.

Znajduje się po prawej stronie drogi z Czermej do Pstrążnej, to grupa skalna położona przy drodze z Kudowy Zdroju do Pstrążnej na krótkim grzbiecie odchodzącym od wzniesienia " Duże Brusznice", w widłach potoku Czermnica i jego dopływu, na wysokości około 540 m n.p.m.

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego, które stanowią podstawę do formułowania ustaleń aktów planowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój dla potoku Klikawa określono:

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Na wyżej wymienionych obszarach zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią lub zwiększać zagrożenie powodziowe, w tym:

- budowy urządzeń wodnych oraz innych obiektów budowlanych (wyjątek: drogi rowerowe);

- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych i roślin wzmacniających brzegi rzek;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania robót innych niż te związane z regulacją wód, budową i remontem dróg rowerowych oraz utrzymaniem wałów przeciwpowodziowych;
- lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów mogących zanieczyścić wody;
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania.

Zasięg tych obszarów został określony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszego uzasadnienia okradającym uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

3) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Nysie jedynymi urządzeniami melioracyjnymi na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój są rowy melioracyjne odprowadzające nadmiar wód z terenów użytkowanych rolniczo do naturalnych cieków wodnych. Wody Polskie nie posiadają dokumentacji technicznej tych urządzeń oraz nie odpowiadają za ich stan techniczny.

Ponadto na obszarze gminy nie występuje udokumentowana sieć drenarska.

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

Na obszarze gminy Kudowa-Zdrój występują tereny narażone na ruchy masowe ziemi, co jest związane przede wszystkim z górkim ukształtowaniem terenu oraz obecnością stoków o większym nachyleniu. Szczególnie podatne na takie zjawiska są obszary o dużych spadkach, gdzie mogą zachodzić procesy osuwania się zwietrzliny i gruntu.

Zagrożenie to ma jednak charakter ograniczony i lokalny i występuje w okolicy Świniego Grzbietu w Jakubowicach oraz w północnej części Brzozowia przy potoku Brzózka. W praktyce nie stanowi ono dużego problemu, ponieważ obszary potencjalnie zagrożone są zazwyczaj wyłączane z zabudowy lub użytkowane w sposób niezwiększający ryzyka. Ponadto dotychczas nie odnotowano poważnych ani niebezpiecznych osuwisk, co wskazuje, że procesy ruchów masowych występują sporadycznie i mają niewielką intensywność.

Ogólnie można stwierdzić, że mimo występowania terenów predysponowanych do ruchów masowych, zagrożenie to w gminie Kudowa-Zdrój ma charakter niewielki i nie wpływa znacząco na funkcjonowanie obszaru.

5) strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój zrealizowano pięć ujęć wód podziemnych i powierzchniowych:

• Ujęcie wody podziemnej Błężewice Dolne

Niniejsze ujęcie posiada aktualne pozwolenie wodnoprawne udzielone przez Starostę Kłodzkiego decyzją znak: OŚR.6341.83.2013.DW z dn. 20.09.2013 r. Pozwolenia wodnoprawnego udzielono na pobór wód podziemnych z ujęcia „Błężewice Dolne” z 6-ciu studni połączonych ciągiem drenarskim.

Ujęcie Błężewice Dolne posiada ogrodzoną siatką strefę ochrony bezpośredniej, która swym zasięgiem obejmuje tereny, na których położone jest 6 studni i studnię zbiorczą o powierzchni 4000 m².

Wyżej opisany teren ochrony bezpośredniej niniejszego ujęcia nie jest zatwierdzony decyzją.
Brak strefy ochrony pośredniej ujęcia.

- **Ujęcie wody podziemnej Błężowice Górne**

Niniejsze ujęcie posiada aktualne pozwolenie wodnoprawne udzielone przez Starostę Kłodzkiego decyzją znak: OŚR.6341.83.2013.DW z dn. 20.09.2013 r. Pozwolenia wodnoprawnego udzielono na pobór wód podziemnych z ujęcia „Błężowice Górne” z 4-ech studni połączonych ciągiem drenarskim.

Ujęcie Błężowice Górne posiada 4 odrębne, ogrodzone, strefy ochrony bezpośredniej:

- dla studni nr 1 o powierzchni 1600 m²,
- dla studni nr 2 o powierzchni 12,6 m²,
- dla studni nr 3 o powierzchni 15,3 m²,
- dla studni nr 4 o powierzchni 650 m².

Wyżej opisany teren ochrony bezpośredniej niniejszego ujęcia nie jest zatwierdzony decyzją.

Brak strefy ochrony pośredniej ujęcia.

- **Ujęcie wód powierzchniowych w m. Brzozowie z potoku Brzózka w km. 4+220**

Niniejsze ujęcie posiada aktualne pozwolenie wodnoprawne (uzupełnione decyzją znak: OŚR.ŚW6.6223-64a/10/11 z dn. 12.01.2011 r.), udzielone przez Starostę Kłodzkiego decyzją znak: OŚR.ŚW6.6223-64/10 z dn. 22.12.2010 r. Pozwolenia wodnoprawnego udzielono na pobór wody z istniejącego ujęcia wody zlokalizowanego na potoku Brzózka w km. 4+220 w miejscowości Brzozowie

Strefa ochrony bezpośredniej w obrębie ujęcia wody jest ogrodzona ogrodzeniem z siatki rozpiętej na słupkach żelbetowych osadzonych bezpośrednio w podłożu o rozstawie średniej ok. 2,50 m. Wysokość ogrodzenia 1,50 m. Wymiary ogrodzenia w kształcie prostokąta o wymiarach boków 7,20 x 3,10 m. Ogrodzenie jest wyposażone w typową bramę wejściową z furtką wykonaną z siatki w ramie kątowników 50 x 50 mm.

Zlokalizowana ok. 300 m poniżej pompownia wody również została zabezpieczona ogrodzeniem z siatki rozpiętej na słupkach żelbetowych osadzonych bezpośrednio w podłożu w formie kwadratu o boku 4,5 x 4,5 m. Wysokość ogrodzenia 1,50 m.

Wyżej opisany teren ochrony bezpośredniej niniejszego ujęcia nie jest zatwierdzony decyzją.

Brak strefy ochrony pośredniej ujęcia.

- **Ujęcie wód podziemnych z utworów górnej kredy dla studni drenażowych nr 1 – 7, ujęcie Karłowskie**

Niniejsze ujęcie posiada pozwolenie wodnoprawne. Starosta Kłodzki decyzją z dnia 20.09.2013 r. znak: OSR.6341.83.2013.DW udzielił Kudowskiemu Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód z 7 studzienek ujmujących wody podziemne z utworów górnej kredy stanowiących ujęcie „Karłowskie”.

Strefa ochrony bezpośredniej obejmuje grunty, na których usytuowane jest ujęcie oraz otaczający je pas gruntu o szerokości od 10 do 15 metrów licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody, ogrodzony siatką o wysokości 2 metrów.

Brak strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia.

- **Ujęcie wód podziemnych Pstrążna**

Niniejsze ujęcie posiada pozwolenie wodnoprawne. Starosta Kłodzki decyzją z dnia 79 lutego 2012 roku znak: OŚR.6341.32.2012.ŚW7 udzielił Kudowskiemu Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji

Sp. z o.o. pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody podziemnej z istniejącej studni wierconej usytuowanej na działce nr 75 obręb Pstrążna.

Omawiane ujęcie wód podziemnych zlokalizowane w miejscowości Kudowa-Zdrój przy ul. Pstrążnej ma zapewnioną strefę ochrony bezpośredniej, która obejmuje teren wokół otworu studziennego zlokalizowanego na działce nr 75, obręb Pstrążana.

Wyżej opisany teren ochrony bezpośredniej niniejszego ujęcia nie jest zatwierdzony decyzją.

Brak strefy ochrony pośredniej ujęcia.

6) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych to wyznaczone strefy wokół zbiorników wodnych, mające na celu ochronę jakości wód, ekosystemów wodnych i ich otoczenia przed negatywnymi skutkami działalności człowieka. Są one definiowane w przepisach krajowych lub międzynarodowych i obejmują różne działania mające na celu ochronę środowiska wodnego.

Obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych ustala wojewoda na wniosek Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Obszar ochronny jest obszarem, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody. Celem obszarów ochronnych jest ochrona zasobów wód przed degradacją.

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

7) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój znajduje się fragment udokumentowanego złoża wód leczniczych „Kudowa WL 7923”. Złoże położone jest w centralnej części gminy oraz częściowo na obszarze gminy Lewin Kłodzki.

Obejmuje dwie części o łącznej powierzchni 1472,5 ha.

Dla złoża ustanowiono teren i obszar górniczy o numerze rejestrowym 5/1/47. Nadzór na złożem sprawuje Okręgowy Urząd Górniczy we Wrocławiu natomiast wykonawcą koncesji są Uzdrowiska Kłodzkie S.A. - Grupa PGU z siedzibą w Polanicy-Zdrój.

Ponadto na obszarze miasta nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

*Opracowano na podstawie danych zawartych w karcie informacyjnej złoża „Kudowa WL 7923” udostępnionej przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy.

8) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Kudowa-Zdrój posiada status uzdrowiska w związku z tym ustalono strefy ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Zgodnie ze „Statutem Uzdrowiska Kudowa-Zdrój” zatwierdzonym na podstawie:

- Uchwały Nr XLVII/324/09 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 16 grudnia 2009 roku w sprawie: ustanowienia Statutu Uzdrowiska Kudowa-Zdrój;
- Uchwały Nr LI/352/10 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie: zmiany Uchwały Nr XLVII/324/09 Rady Miejskiej Kudowy – Zdroju z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrowiska Kudowa – Zdrój;

- Uchwały Nr V/23/11 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 3 marca 2011 roku w sprawie: zmiany Uchwały Nr LI/352/10 Rady Miejskiej Kudowy – Zdroju z dnia 24 lutego 2010 r. zmieniającej Uchwałę Nr XLVII/324/09 Rady Miejskiej Kudowy – Zdroju z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrawiska Kudowa – Zdrój;
- Uchwały nr XX/134/12 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 28 czerwca 2012r. w sprawie zmiany Statutu Uzdrawiska Kudowa-Zdrój;
- Uchwały nr XLII/289/14 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 28 maja 2014r. w sprawie: zmiany Statutu Uzdrawiska Kudowa-Zdrój;

wydzielono następujące strefy ochrony uzdrowiskowej:

- strefę "A" o powierzchni 92,99 ha,
- strefę "B" o powierzchni 367,49 ha,
- strefę "C" o powierzchni 2938,52 ha.

W poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej przyjmuje się następujące wskaźniki terenów zielonych:

- w strefie "A", procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 75 % powierzchni obszaru strefy;
- w strefie "B" procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 55% powierzchni obszaru strefy;
- w strefie "C" procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 45% powierzchni obszaru strefy.

9) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój nie ustalono form ochrony zabytków na mocy wpisu na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego.

Na mocy ustaleń planów miejscowych objęto część obiektów ujętych w wykazie zabytków prowadzonym przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

Obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków wyszczególniono w tabeli nr 1 określającej obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków*

Tabela nr 1*

Lp.	Miejscowość	Rodzaj obiektu	Obiekt / zespół	Ulica	Nr	Rejestr zabytków	Data wpisu
1	Kudowa-Zdrój	kościół	kaplica, ob. kościół ewangelicko - augsburski na	Moniuszki	6	598/A/05	23.09.2005

Uzasadnienie do planu ogólnego Gminy Kudowa-Zdrój

			Wzgórzu Kaplicznym				
2	Kudowa-Zdrój	publiczne	hotel "Polonia"	Moniuszki	2	A/6188	12.10.2020
3	Kudowa-Zdrój	park	park zdrojowy	-----	-----	1165/Wł	28.03.1986
4	Kudowa-Zdrój	publiczne	hala spacerowa w parku zdrojowym	-----	-----	667/A/05	30.11.2005
5	Kudowa-Zdrój	publiczne	pensjonat "Bajka"	Zdrojowa	36	1514/Wł	06.08.1996
6	Kudowa-Zdrój	dzwonnica	dzwonnica pożarowa	1 Maja	61	958/Wł	20.07.1983
7	Kudowa-Zdrój	kościół	kościół filialny p.w. św. Piotra i Pawła	Brzozowie	-----	1145/Wł	25.10.1985
8	Kudowa-Zdrój	dzwonnica	dzwonnica przy kościele filialnym p.w. św. Piotra i Pawła	Brzozowie	-----	1144/Wł	25.10.1985
9	Kudowa-Zdrój	kościół	kościół parafialny p.w. św. Bartłomieja	Czermna	-----	1146/Wł	25.10.1985
10	Kudowa-Zdrój	dzwonnica	dzwonnica przy kościele parafialnym	Czermna	-----	1457	25.11.1965
11	Kudowa-Zdrój	kaplica	kaplica cmentarna, kaplica Czaszek przy kościele parafialnym	Czermna	-----	693	10.05.1960
12	Kudowa-Zdrój	chałupa	chałupa drewniana (pierwotnie ul. Kościuszki 122 w Kudowie Zdroju)	Pstrążna	-----	A/4273/937/Wł	31.03.1983
13	Kudowa-Zdrój	publiczne	zajazd (pierwotnie Szalejów Dolny nr 7)	Pstrążna	-----	A/4270/737	14.09.1960
14	Kudowa-Zdrój	chałupa	chałupa zrębowa (pierwotnie Nowa Łomnica nr 29)	Pstrążna	-----	A/4272/1083/Wł	01.18.1985
15	Kudowa-Zdrój	dzwonnica	dzwonnica alarmowa (pierwotnie Gołaczów nr 19)	Pstrążna	-----	955/Wł	15.07.1983
16	Kudowa-Zdrój	gospodarczy	stodoła (pierwotnie Kudowa, Kościuszki 73)	Pstrążna	-----	A/4271/1087/Wł	01.18.1985
17	Kudowa-Zdrój	dom mieszkalny	dom mieszkalno-gosp.	Słone	102	737/Wł	30.04.1980

18	Kudowa-Zdrój	kościół	kościół parafialny p.w. św. Katarzyny (Zakrze)	Kościelna	-----	797/Wł	25.05.1981
19	Kudowa-Zdrój	cmentarz	cmentarz przy kościółce par. p.w. św. Katarzyny (Zakrze)	Kościelna	-----	921/Wł	31.12.1982
20	Kudowa-Zdrój	Ośrodek historyczny miasta	układ przestrzenny	-----	-----	684/Wł	08.12.1977
21	Kudowa-Zdrój	Układ ruralistyczny dawnej wsi Pstrążna	układ przestrzenny	Pstrążna	-----	1139/Wł	30.09.1985

*Opracowano na podstawie danych udostępnionych przez Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.

10) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój nie występują „Pomniki Zagłady” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

11) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. W decyzji tej określone są również granice terenu zamkniętego.

Granice terenu zamkniętego na terenie Gminy Kudowa-Zdrój zostały wyznaczone w obrębie terenu kolejowego linii kolejowej 309 relacji Kłodzko Nowe – Kudowa-Zdrój. Zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministerstwa Infrastruktury z 2020 r., poz. 38) jako teren zamknięty wyznaczono działkę nr 17/2, obręb Zakrze.

12) obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania w miastach to strefy, w których obowiązują specjalne ograniczenia dotyczące działalności gospodarczej, budownictwa, lub innych form użytkowania przestrzeni. Ograniczenia te wynikają między innymi z konieczności ochrony zdrowia, środowiska oraz wymogów bezpieczeństwa.

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój występują następujące obszary ograniczonego użytkowania:

- Strefa „A” ochrony uzdrowiskowej*;
- Strefa „B” ochrony uzdrowiskowej*;
- Strefa „C” ochrony uzdrowiskowej*;
- Obszar „Parku Narodowy Gór Stołowych”*;
- Obszar otuliny „Parku Narodowego Gór Stołowych”*;
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 „Góry Stołowe” (PLH020004)*
- Obszar Specjalnej Ochrony (OSO) Natura 2000 „Góry Stołowe” (PLB20006)*
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,**

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;**
- strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza w odległości 50 m, w których obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315);
- strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza w odległości 100 m, w których obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315);

*Obszary, o których mowa w pkt 3 obszary chronione i szczególnego zagospodarowania ppkt 8 obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

**Obszary, o których w pkt 3 obszary chronione i szczególnego zagospodarowania ppkt 1 obszary chronione, otuliny oraz inne formy ochrony przyrody.

***Obszary, o których w pkt 3 szczególnego zagospodarowania ppkt 2 obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój za obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji należy uznać przede wszystkim:

- tereny na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych wymagające właściwego utrzymania;
- tereny dawnych obiektów produkcyjnych i gospodarczych, w których działalność gospodarcza została zaniechana.

14) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji*

- Obszar zdegradowany

Zasięg przestrzenny obszaru zdegradowanego w Kudowie-Zdroju został określony w uchwale nr XXIII/121/25 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 30 września 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Kudowa-Zdrój. Na podstawie analizy wskaźnikowej prowadzonej w układzie ulic określono wybrane fragmenty miasta, w których stwierdzono kumulację negatywnych zjawisk. Obszar ten nie ma charakteru jednolitego, lecz składa się z rozproszonych enklaw przestrzennych, obejmujących zarówno części centralne, jak i wybrane obszary peryferyjne.

Wyznaczenie granic oparto na identyfikacji ulic i ich otoczenia, na których występuje stan kryzysowy w sferze społecznej oraz co najmniej jednej z pozostałych sfer (technicznej, środowiskowej, gospodarczej lub przestrzenno-funkcjonalnej). W rezultacie obszar zdegradowany obejmuje ciągi ulic i przyległe tereny, w których kumulują się problemy takie jak degradacja zabudowy, niedostateczna jakość przestrzeni publicznych, niedobory infrastruktury oraz problemy społeczne.

Jednocześnie Gminny Program Rewitalizacji podkreśla, że w granicach obszaru zdegradowanego mogą znajdować się również fragmenty ulic lub terenów, które nie wykazują pełnego nasilenia zjawisk kryzysowych. Wynika to z konieczności zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej wyznaczonych obszarów oraz przyjętej metody delimitacji, opartej na jednostkach urbanistycznych (ulicach), a nie pojedynczych działkach.

Przestrzenne rozmieszczenie obszaru zdegradowanego zostało przedstawione w części graficznej dokumentu (mapach), które wskazują jego lokalizację w strukturze miasta. Zasięg ten koncentruje się

głównie w obszarach o intensywnej zabudowie, w tym w strefach wymagających rewitalizacji, ale obejmuje również wybrane fragmenty terenów o niższej intensywności zagospodarowania.

Podsumowując, obszar zdegradowany w Kudowie-Zdroju ma charakter punktowo-liniowy i rozproszony, wyznaczony na podstawie analizy ulic i ich otoczenia, a jego granice wynikają z koncentracji problemów społecznych i infrastrukturalnych, przy jednoczesnym zachowaniu spójności przestrzennej całego układu miejskiego.

Obszar rewitalizacji został wyznaczony jako część obszaru zdegradowanego, na której koncentracja negatywnych zjawisk jest największa, a jednocześnie istnieją największe możliwości prowadzenia działań naprawczych.

Zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji, określenie granic zostało przeprowadzone w oparciu o analizę wskaźnikową obejmującą pięć sfer: społeczną, gospodarczą, środowiskową, funkcjonalno-przestrzenną oraz techniczną. Warunkiem wyznaczenia obszaru rewitalizacji było występowanie szczególnie nasilonych problemów społecznych, którym towarzyszą inne zjawiska kryzysowe.

Obszar rewitalizacji obejmuje wybrane fragmenty miasta, oznaczone w dokumencie jako jednostki OR1 i OR2, w których zidentyfikowano największe nagromadzenie problemów. Są to tereny o znaczeniu zarówno centralnym, jak i uzupełniającym, powiązane funkcjonalnie z układem miejskim, obejmujące m.in. obszary zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz poprzemysłowej.

- W granicach obszaru rewitalizacji znajdują się miejsca charakteryzujące się:
- złym stanem technicznym zabudowy (np. obiekty poprzemysłowe, budynki mieszkalne),
- niedostatecznym zagospodarowaniem przestrzeni publicznych,
- ograniczoną dostępnością infrastruktury i usług,
- problemami środowiskowymi (np. niska jakość powietrza),
- oraz występowaniem zagrożeń naturalnych, takich jak obszary zagrożone powodzią.

Obszar rewitalizacji w Kudowie-Zdroju stanowi najbardziej problemową część miasta, wybraną spośród obszaru zdegradowanego, na której koncentrowane będą działania naprawcze mające na celu poprawę jakości życia mieszkańców, ożywienie społeczno-gospodarcze oraz uporządkowanie przestrzeni miejskiej.

*Opracowano na podstawie danych z projektu Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Kudowa-Zdrój na lata 2026-2035

15) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

16) grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Gleby gminy Kudowa-Zdrój są typowe dla obszarów górskich Sudetów i pozostają w ścisłym związku z budową geologiczną oraz ukształtowaniem terenu. Powstały głównie ze zwietrzelin piaskowców Gór Stołowych oraz lokalnie skał granitowych, dlatego mają najczęściej charakter płytki i kamienisty.

Na terenie gminy dominują gleby brunatne, które są umiarkowanie żyzne, lecz zazwyczaj kwaśne i ubogie w składniki pokarmowe. Oprócz nich występują także gleby bielcowe, tworzące się na ubogich, piaszczystych podłożach – są one silnie kwaśne i mało przydatne rolniczo. Na stromych stokach spotyka się również gleby inicjalne czyli gleby słabo wykształcone, o niewielkiej miąższości i dużej zawartości materiału skalnego.

Według danych z ewidencji gruntów użytki gruntowe klasy bonitacyjnej II-III (w tym łąki, pastwiska oraz grunty orne) stanowią nieliczne rozproszone enklawy i jest ich łącznie 39,1 ha.

Użytki gruntowe I klasy bonitacyjnej nie występują.

Lasy na obszarze gminy Kudowa-Zdrój zajmują znaczną część powierzchni i są typowe dla regionów górskich Sudetów, zwłaszcza Gór Stołowych. Dominują tu przede wszystkim lasy świerkowe, które powstały zarówno naturalnie, jak i w wyniku działalności człowieka (nasadzeń gospodarczych). Obok nich występują także lasy mieszane, w których pojawiają się buk, jodła oraz jawor, szczególnie w miejscach o lepszych warunkach siedliskowych. W niższych położeniach i w dolinach spotkać można również domieszkę drzew liściastych, takich jak brzoza czy olsza.

Lasy te rosną głównie na ubogich, kwaśnych glebach brunatnych i bielcowych, co wpływa na ich skład gatunkowy i strukturę. Znaczna część drzewostanów ma charakter sztuczny, jednowiekowy, co czyni je mniej odpornymi na choroby, szkodniki oraz czynniki atmosferyczne, takie jak silne wiatry czy susze. W ostatnich latach prowadzi się działania mające na celu przebudowę tych lasów w kierunku bardziej zróżnicowanych i naturalnych ekosystemów, z większym udziałem gatunków liściastych

Łączna powierzchnia gruntów leśnych wynosi 1949,9 ha.

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

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój nie występują Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

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

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój nie wyznaczono pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

Gmina Kudowa-Zdrój posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę społeczną, obejmującą placówki edukacyjne, kulturalne, opieki zdrowotnej, administracji publicznej oraz obiekty sportu i rekreacji. Władze miejskie aktywnie inwestują w modernizację i rozbudowę tych obiektów, co przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców.

1) obiekty infrastruktury społecznej

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój występują następujące elementy infrastruktury społecznej:

- Edukacja i nauka:
 - przedszkola, szkoły podstawowe, liceum ogólnokształcące, technikum i szkoła zawodowa,
 - biblioteki, świetlice edukacyjne;
- Ochrona zdrowia:
 - szpitale, przychodnie,
 - apteki,
 - dom opieki,
 - sanatoria,
 - pijalnia wód mineralnych;
- Kultura
 - dom kultury,
 - muzea,

- teatr zdrojowy;
- **Rekreacja**
 - park zdrojowy, skwery,
 - obiekty sportowe: stadiony, hala sportowa,
 - place zabaw i siłownie plenerowe;
- **Bezpieczeństwo i porządek publiczny:**
 - komenda policji,
 - komenda straży miejskiej;
- **Administracja publiczna:**
 - urząd administracji samorządowej – Urząd Miejski w Kudowie-Zdroju,
 - placówki pocztowe.

2) infrastruktura transportowa

Gmina Kudowa-Zdrój dysponuje infrastrukturą transportową opartą głównie na transporcie drogowym, z wyraźnym znaczeniem drogi krajowej nr 8 jako osi tranzytowej. Uzupełnia go sieć dróg lokalnych oraz linia kolejowa nr 309. Mimo funkcjonalności systemu, jego głównym problemem jest nadmierne obciążenie ruchem tranzytowym odbywającym się na drodze krajowej nr 8.

• Transport drogowy

Podstawę systemu komunikacyjnego miasta stanowi układ dróg o znaczeniu krajowym, wojewódzkim oraz lokalnym.

Najważniejszym elementem jest droga krajowa nr 8, przebiegająca przez miasto ulicą Główną. Droga ta pełni funkcję głównego ciągu tranzytowego, przenosząc niemal cały ruch przelotowy przez Kudowę-Zdrój. Charakteryzuje się dużym natężeniem ruchu (ok. 8000 pojazdów na dobę), co powoduje znaczące obciążenie komunikacyjne, zwłaszcza w centrum miasta. Jednocześnie droga ta ma ograniczoną funkcję obsługi terenów przyległych.

Drugim istotnym elementem jest droga wojewódzka nr 387, przebiegająca ulicami Zdrojową i 1 Maja oraz dalej tzw. „drogą stu zakrętów”. W części miejskiej pełni funkcję drogi zbiorczej, obsługując przyległą zabudowę i ruch lokalny, natomiast poza miastem ma charakter trasy turystycznej prowadzącej przez obszary Parku Narodowego Gór Stołowych. Natężenie ruchu jest niższe niż na drodze krajowej, jednak nadal istotne dla funkcjonowania miasta.

Uzupełnieniem systemu są drogi i ulice lokalne, które zapewniają obsługę wewnętrzną miasta oraz powiązania między jego częściami. Do najważniejszych należą:

- ul. Nad Potokiem – łącząca Słone z centrum,
- ciąg Aleja Jana Pawła II – Kościuszki – obsługujący m.in. Czerną i Pstrążną,
- drogi do Brzozowia i Jakubowic,
- układ ulic Fabryczna – Tkacka – Boczna.

• Transport kolejowy

Gmina Kudowa-Zdrój posiada dostęp do transportu kolejowego poprzez linię kolejową nr 309 (Kłodzko Nowe – Kudowa-Zdrój), zakończoną stacją końcową w południowej części miasta.

Linia kolejowa obsługuje głównie lokalny ruch turystyczny

3) infrastruktura techniczna

Analiza systemów infrastruktury technicznej wskazuje, że Kudowa-Zdrój dysponuje dobrze rozwiniętą i funkcjonalną infrastrukturą, która w dużym stopniu zaspokaja potrzeby mieszkańców i użytkowników miasta. Poszczególne systemy są w większości wystarczające i nie wymagają zasadniczych zmian na poziomie strategicznym. Problemy występują głównie na terenach peryferyjnych o rozproszonej zabudowie, gdzie infrastruktura jest niepełna lub niedostatecznie rozwinięta. W tych obszarach konieczne są lokalne inwestycje uzupełniające, np. w zakresie kanalizacji czy indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.

Na obszarze Gminy Kudowa-Zdrój występują następujące elementy infrastruktury technicznej:

- **Zaopatrzenie w wodę**

System wodociągowy w Kudowie-Zdroju jest dobrze rozwinięty i oparty na zasilaniu dwustronnym, co zwiększa jego bezpieczeństwo i niezawodność. Woda dostarczana jest zarówno ze Stacji Uzdatniania Wody w Dańczowie, skąd transportowana jest grawitacyjnie do zbiorników retencyjnych, jak i z ujęć karłowsko-błazejowickich, które stanowią ważne źródło wody o wysokiej jakości. Sieć wodociągowa opiera się na magistralach połączonych przewiadkami, co umożliwia mieszanie wody z różnych ujęć i zapewnia stabilność dostaw. Miasto korzysta z kilku ujęć, w tym ujęć infiltracyjnych, drenażowych i głębinowych, zlokalizowanych zarówno na terenie miasta, jak i poza jego granicami (np. w Parku Narodowym Gór Stołowych). Wydajność systemu jest wystarczająca dla potrzeb mieszkańców, a dostęp do sieci wodociągowej obejmuje około 99% ludności, co świadczy o bardzo wysokim stopniu zwodociągowania.

- **Kanalizacja sanitarna i deszczowa**

System kanalizacyjny w Kudowie-Zdroju ma charakter mieszany, obejmujący zarówno kanalizację sanitarną, jak i deszczową. Kanalizacja sanitarna funkcjonuje w układzie grawitacyjno-pompowym, z głównym kolektorem wybudowanym jeszcze na początku XX wieku, który częściowo pełni funkcję ogólnospławną. Sieć kanalizacyjna obejmuje większość terenów miejskich i ma długość około 41 km, a korzysta z niej około 93% mieszkańców. Ścieki odprowadzane są do nowoczesnej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej, która została zmodernizowana i spełnia współczesne wymagania środowiskowe, umożliwiając skuteczne usuwanie zanieczyszczeń, w tym związków azotu i fosforu. Kanalizacja deszczowa obejmuje większość terenów zabudowanych, jednak na obszarach peryferyjnych, gdzie brak kanalizacji sanitarnej, często pełni funkcję systemu ogólnospławnego, odprowadzając wody opadowe do cieków powierzchniowych.

- **Zaopatrzenie w gaz**

System gazowy w Kudowie-Zdroju uległ znaczącej modernizacji w latach 90., kiedy to zastąpiono gaz sztuczny gazem ziemnym doprowadzanym gazociągiem wysokiego ciśnienia. Obecnie funkcjonuje rozbudowana sieć gazowa obejmująca zarówno sieci niskiego, jak i średniego ciśnienia, o łącznej długości przekraczającej 60 km wraz z przyłączami. Gaz dostarczany jest do ponad trzech tysięcy odbiorców, z czego część wykorzystuje go do celów grzewczych. System ten stanowi istotny element infrastruktury energetycznej miasta i przyczynia się do ograniczenia niskiej emisji zanieczyszczeń, co ma szczególne znaczenie dla uzdrowiskowego charakteru Kudowy-Zdroju.

- **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Kudowa-Zdrój posiada stabilny i dobrze rozwinięty system elektroenergetyczny, oparty na stacji transformatorowej wysokiego napięcia 110/20 kV. Stacja ta jest powiązana zarówno z krajowym systemem energetycznym, jak i z siecią energetyczną Czech, co umożliwia transgraniczną wymianę energii i zwiększa bezpieczeństwo zasilania. Energia rozprowadzana jest siecią średniego napięcia o długości około 40 km, zasilającą kilkadziesiąt stacji transformatorowych, a następnie siecią niskiego napięcia docierającą bezpośrednio do odbiorców. System ten zapewnia pełne pokrycie zapotrzebowania miasta na energię elektryczną i umożliwia jego dalszy rozwój bez konieczności istotnych inwestycji infrastrukturalnych.

- **Gospodarka odpadami**

Gospodarka odpadami komunalnymi w Kudowie-Zdroju oparta jest na systemie zbiórki pojemnikowej, obejmującym różne typy pojemników oraz kontenerów dostosowanych do potrzeb mieszkańców i charakteru zabudowy. Odpady są regularnie wywożone na składowisko w Ścinawce Dolnej, które posiada odpowiednią infrastrukturę do ich zagospodarowania. Od końca lat 90. prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów, co pozwala na ograniczenie ilości odpadów trafiających na składowisko i wpisuje się w politykę ochrony środowiska. System gospodarki odpadami jest zorganizowany i funkcjonuje prawidłowo, choć podlega stopniowej modernizacji, m.in. poprzez wymianę kontenerów na bardziej efektywne rozwiązania.

- **Telekomunikacja**

Infrastruktura telekomunikacyjna w Kudowie-Zdroju jest rozwinięta na wysokim poziomie. Miasto posiada dostęp do sieci światłowodowej, co stwarza bardzo dobre warunki dla rozwoju nowoczesnych usług telekomunikacyjnych i cyfrowych. Oprócz tradycyjnej telefonii przewodowej funkcjonują również sieci operatorów komórkowych, zapewniające pełne pokrycie sygnałem. Wysoki stopień rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej sprzyja zarówno mieszkańcom, jak i funkcjonowaniu sektora usług, w tym turystyki i uzdrowiska.

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

Audyt krajobrazowy województwa dolnośląskiego to dokument planistyczny mający na celu ochronę i kształtowanie krajobrazu w procesie planowania przestrzennego. Projekt audytu został opracowany przez Instytut Rozwoju Terytorialnego na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego.

Celem audytu jest identyfikacja i ocena walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych regionu, wskazanie terenów wymagających szczególnej ochrony oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze województwa dolnośląskiego nie obowiązuje obecnie audyt krajobrazowy, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten został wprowadzony w życie w formie projektu oraz poddany procedurze opiniowania i konsultacji społecznych, jednak do chwili obecnej nie został uchwalony przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego.

W związku z powyższym brak jest podstaw do uwzględnienia ustaleń audytu krajobrazowego jako aktu obowiązującego w procesie sporządzania planu ogólnego.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

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

Gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5% - M₂₀

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców Gminy Kudowa-Zdrój (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (wg stanu z października 2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla Gminy Kudowa-Zdrój a następnie powiększono ją o 5%.

Prognozowana liczba ludności w gminie Kudowa-Zdrój obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r-2044 r.) została określona w tabeli nr 2.

Tabela nr 2.

rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
progn. l. ludn	9065	8957	8860	8799	8710	8609	8503	8400	8303	8198	8089
rok	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	-----	-----
progn. l. ludn	7978	7867	7758	7649	7533	7421	7308	7195	7073	-----	-----

Źródło: GUS, dane wg stanu z lutego 2026 r.

- Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Kudowa-Zdrój prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:
 - **M₂₀ = 7073 x 1,05 = 7426,65**
- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 303 296 m²
 - **PUM₀ = 303 296 m²**
- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 33,2 m² /os. – najnowsze dane,

P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 26,5 m² /os. (rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 33,2 - 2 \times 26,5 = 99,6 - 53 = 46,6 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

W związku z tym, prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się wartość:

$$P_{20} = 46,6 \text{ m}^2 / \text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi, po zaokrągleniu do pełnej liczby:

$$ZAP = 7426,65 \text{ os} - 303\,296 \text{ m}^2 / 46,6 \text{ m}^2 / \text{os} = 7426,65 \text{ os} - 5608,5 \text{ os} = 918,15 \text{ os}$$

$$ZAP = 918 \text{ os}$$

7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Tabela nr 3.

Lp.	Tytuł planu miejscowego	Nr uchwały	Data uchwały	Powierzchnia
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta	XXII/154/1996	1996-08-30	3307.26
2	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju dla terenu obejmującego działkę nr 294 AM-10, w obrębie Słone, w rejonie ulicy Jasnej	XLI/246/2005	2005-10-05	0.73
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju dla działki nr 135 (AM – 6), obręb Pstrężna	LII/324/2006	2006-07-26	0.26
4	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju Obręb Brzozowie dla działki nr 183	XLIV/311/09	2009-11-18	2.92
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój dla terenu położonego w obrębie Czermna w Kudowie-Zdroju	XXI/139/2012	2012-09-05	0.81

6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju dla terenu położonego w rejonie ulicy Mickiewicza	XXI/136/2012	2012-09-05	0.73
7	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju dla terenu położonego w rejonie ulicy Buczka w Kudowie-Zdroju	XXI/137/2012	2012-09-05	0.60
8	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działki nr 386, 387/3 w obrębie Słone	XXXIV/239/2013	2013-09-17	0.55
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój dla terenu położonego w Kudowie-Zdroju przy ulicy Kościuszki 10, obręb Czerмна	XLVI/313/2014	2014-09-30	2.18
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu Brzozowie	IX/47/2015	2015-06-25	52.90
11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w rejonie ulic Głównej, Zdrojowej, Nad Potokiem i Kościelnej	XXII/134/2016	2016-06-27	10.59
12	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działki nr 394/1 i 394/2 w obrębie Czerмна	XLVI/296/2018	2018-05-28	1.67
13	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działka nr 382/2 w obrębie Czerмна	XXI/140/20	2020-06-30	0.23
14	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działka nr 98/7 w obrębie Czerмна (uchwała nr XXI/139/2020)	XXI/139/20	2020-06-30	1.12
15	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działki nr 178/1, 178/2, 178/3 i 178/4 w obrębie Czerмна	XXI/142/20	2020-06-30	1.75
16	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa – Zdrój dla terenu położonego w Kudowie – Zdroju, działka nr 413/6 w obrębie Czerмна	XXI/141/20	2020-06-30	1.90
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Nad Potokiem w Kudowie-Zdroju	XXXIX/272/98	1998-06-18	16.11
18	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju dla terenów obejmujących działki nr 144/2, 686/2, 686/11, 686/12, 686/13, 686/14, 686/54 oraz 686/50 i 686/56, w Obrębie Słone, w rejonie ulic: Nad Potokiem, Cisowej oraz Dębowej	XXXVI/260/2009	2009-05-27	1.01

19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w Kudowie Zdroju, przy ulicy Granicznej, w Obrębie Stary Zdrój, w granicach działki nr 12/1 AM-1	XXXIII/205/2001	2001-11-22	0.44
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy, w Kudowie Zdroju, przy ulicy Szkolnej, w Obrębie Zakrze, na działce nr 217 AM-5	XXXIII/206/2001	2001-11-22	0.21
21	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystyki w Kudowie Zdroju, w obrębie Brzozowie, na działce nr 182 AM-13	XXXIII/212/2001	2001-11-22	4.12
22	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w Kudowie Zdroju, przy ulicy Zdrojowej, w Obrębie Stary Zdrój, w granicach działki nr 233 AM-9	XXXIII/209/2001	2001-11-22	0.19
23	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy, w Kudowie Zdroju, w rejonie ulic Jasnej i Kościelnej, w Obrębie Słone, na działce nr 296 AM-10	XXXIII/207/2001	2001-11-22	0.28
24	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania terenu, położonego w Kudowie Zdroju przy ulicy Słonecznej, w obrębie Nowy Zdrój, w granicach działek nr: 204, 205 i 206 AM-7	XXXIII/208/2001	2001-11-22	0.72
25	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w Kudowie Zdroju, przy ulicy Nad Potokiem, w Obrębie Zakrze, w granicach działek nr: 145/9, 145/14, 145/23, 145/24, 158, 159, 160, AM-4, na częściach działek nr: 145/22, 153 AM-4 i 62 AM3	XXXIII/204/2001	2001-11-22	1.05
26	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Kudowie Zdroju, Obręb Zakrze, w rejonie ulic: Głównej, Fabrycznej	XIII/63/2003	2003-09-12	102.67
27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa Zdrój, dla terenu położonego przy ulicy Głównej, w rejonie przejścia granicznego Kudowa Zdrój – Słone, przeznaczonego pod specjalną strefę ekonomiczną	XXIII/122/2004	2004-05-31	11.87
28	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju w rejonie ulicy Fabrycznej – Obręb Zakrze	VII/38/2007	2007-03-30	2.39
29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy Zdroju, dla terenu położonego przy ulicy Głównej, w rejonie przejścia granicznego Kudowa - Słone, przeznaczonego pod urządzenia komunikacji samochodowej, bazy i składy oraz usługi komercyjne	IX/58/2007	2007-04-26	15.12
30	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju, obręb Czermna, w rejonie Alei Jana Pawła II	XXIII/153/08	2008-04-29	1.38

31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju, dla terenu położonego przy ulicy Słone, przeznaczonego pod mieszkalnictwo niskiej intensywności, mieszkalnictwo pensjonatowe, usługi	XXVI/172/08	2008-09-01	15.04
32	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju, Obręb Jakubowice, z przeznaczeniem pod usługi sportu, turystyki i rekreacji	XXXVI/259/09	2009-05-27	6.00
33	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa – Zdrój w rejonie przejścia granicznego	XVIII/102/2016	2016-03-17	27.69
34	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa-Zdrój dla strefy A ochrony uzdrowiskowej	XXX/217/2021	2021-03-12	92.91
35	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kudowa-Zdrój dla obszaru położonego w rejonie ulic Głównej, Łąkowej i Fabrycznej w Kudowie-Zdroju	XXXIV/239/2021	2021-06-17	107.34
36	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój w obrębach: Brzozowie, Czerma, Jakubowice, Pstrązna, Słone, gmina Kudowa-Zdrój	XLVII/317/22	2022-06-30	28.09
37	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowa-Zdrój w obrębach: Brzozowie, Czerma, Nowy Zdrój, Pstrązna, Słone, Stary Zdrój oraz Zakrze, gmina Kudowa-Zdrój	XVII/90/25	2025-03-26	

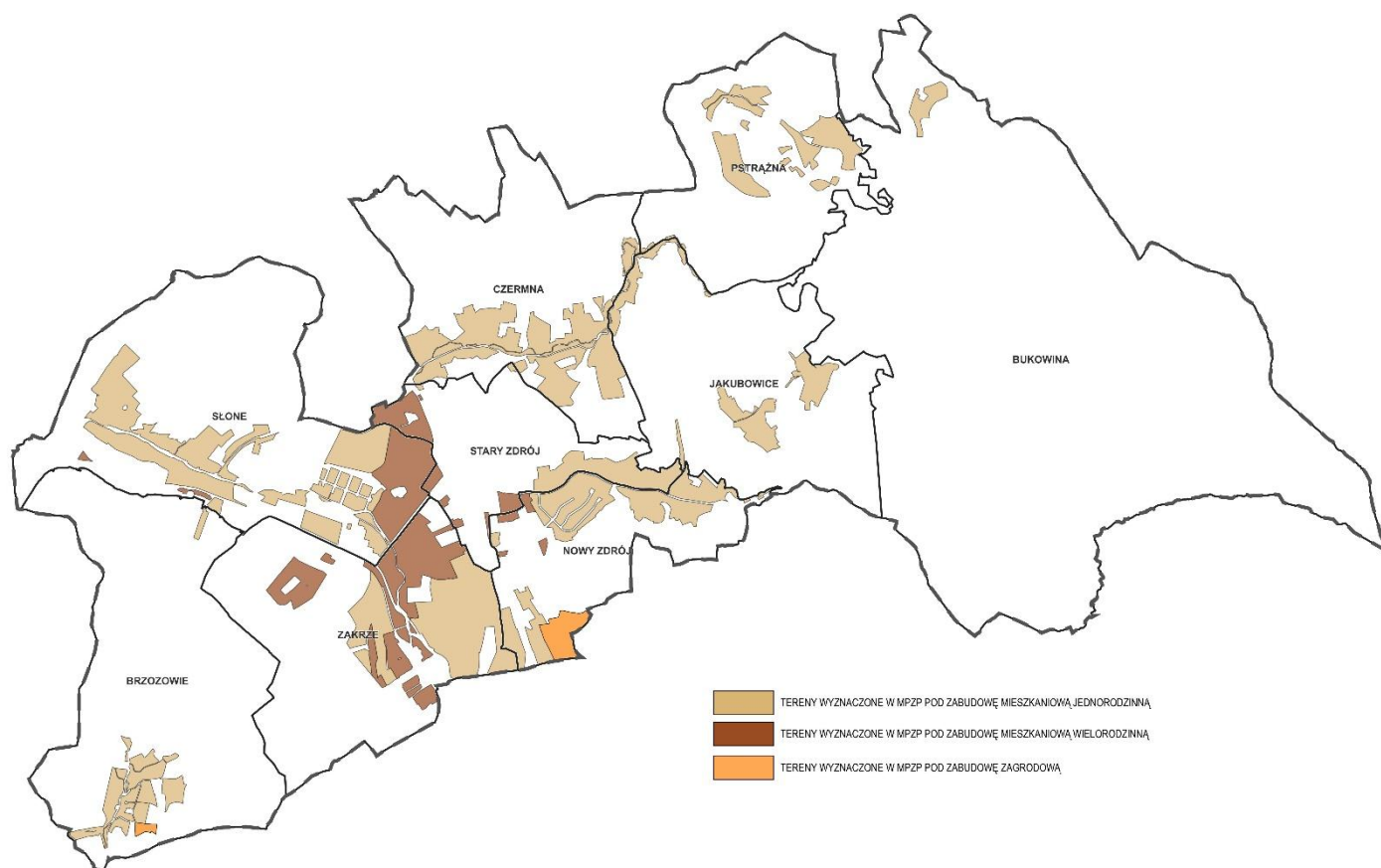
Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 3364,5 ha, co stanowi pokrycie 98,9% powierzchni obszaru gminy.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą w/w miejscowych planów dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej na następujących terenach oznaczonych symbolami:

- M – teren zabudowy mieszkaniowej,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN/MP/U - teren mieszkalnictwa niskiej intensywności, mieszkalnictwa pensjonatowego oraz usług,
- MUT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki,
- MP/U - teren mieszkalnictwa pensjonatowego oraz innych usług,
- UT,MP - teren usług turystyki oraz mieszkalnictwa pensjonatowego,
- MP,MN - teren mieszkalnictwa pensjonatowego oraz mieszkalnictwa niskiej intensywności,
- MNL/MZ - teren mieszkalnictwa letniskowego oraz mieszkalnictwa zbiorowego,
- MP/UT/MN - teren mieszkalnictwa pensjonatowego, usług turystycznych oraz mieszkalnictwa niskiej intensywności,
- MP,MN,U - teren mieszkalnictwa pensjonatowego, mieszkalnictwa niskiej intensywności oraz innych usług

- UT/UZ/U/MZ - teren usług turystyki, usług zdrowia, innych usług oraz mieszkalnictwa zbiorowego,
- AUC/UZ - teren zabudowy śródmiejskiej oraz usług zdrowia
- UZ,UT,U,MP - teren usług zdrowia, usług turystycznych, innych usług oraz mieszkalnictwa pensjonatowego,
- MNj - teren mieszkalnictwa niskiej intensywności,
- MW,MN,U - teren mieszkalnictwa wielorodzinnego wysokiej intensywności, mieszkalnictwa niskiej intensywności oraz innych usług,
- MW,MN,U,ZP - teren mieszkalnictwa wielorodzinnego wysokiej intensywności, mieszkalnictwa niskiej intensywności, innych usług oraz zieleni parkowej,
- AUC - teren zabudowy śródmiejskiej,
- MW/MN/U - teren mieszkalnictwa wielorodzinnego wysokiej intensywności, mieszkalnictwa niskiej intensywności oraz innych usług,
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- MW/U - teren mieszkalnictwa wielorodzinnego wysokiej intensywności oraz innych usług
- M/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych,
- MN/KS - teren mieszkalnictwa niskiej intensywności oraz komunikacji samochodowej,
- MN/UG - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług gastronomii,
- MN/UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług turystycznych,
- MN,MP,UR,U - teren mieszkalnictwa niskiej intensywności, mieszkalnictwa pensjonatowego, usług rzemiosła oraz innych usług,
- MN/MP/UR/U - teren mieszkalnictwa niskiej intensywności, mieszkalnictwa pensjonatowego, usług rzemiosła oraz innych usług,
- RM - teren zabudowy zagrodowej,
- MR/MP/RPO - teren mieszkalnictwa zagrodowego, mieszkalnictwa pensjonatowego oraz produkcji rolnej,
- MN,P,U - teren mieszkalnictwa niskiej intensywności, przemysłu oraz innych usług,
- UZ/MR - teren usług zdrowia oraz zabudowy zagrodowej,
- MP,UZ - teren mieszkalnictwa pensjonatowego oraz usług zdrowia,
- UZ,UT,U,MP - teren usług zdrowia, usług turystycznych, innych usług oraz mieszkalnictwa pensjonatowego,
- MNW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- MNW-UT - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki,
- MNW-KOP - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub parkingu (do 50 miejsc postojowych),
- MN-MW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej lub usług
- MW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej wskazano na schemacie nr 1.



Z dalszej analizy wynika, że w obowiązujących planach miejscowych powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 483,2214 ha z czego:

- Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 375,0890 ha / 202,7894 ha terenów niezagospodarowanych,
- Zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 97,4163 ha / 25,9149 ha terenów niezagospodarowanych
- Zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej – 10,7161 ha / 4,2225 ha terenów niezagospodarowanych,

Łącznie plany miejscowe, na obszarach których dopuszczono zabudowę mieszkaniową, jeszcze niezagospodarowane posiadają powierzchnię **232,9268 ha**.

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oraz

- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie – w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy,
- z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, który wskazuje, że wyznaczając strefy planistyczne (art. 13c ust. 2 pkt 1–3), w pierwszej kolejności należy uwzględniać:

- obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W związku z powyższym w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które dotąd nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano:

- dane z mapy ewidencji gruntów i budynków;
- inwentaryzację urbanistyczną (m.in. wizję terenową);
- dane z ortofotomapy udostępnianej przez GUGiK.

Nadziemna intensywność zabudowy istniejącej

Dla obszarów już zagospodarowanych wybrano fragmenty odzwierciedlające przyszłe zagospodarowanie terenów objętych planami miejscowymi.

Do obliczeń przyjęto:

- powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych,
- powierzchnię działek, na których są położone,
- średnią liczbę kondygnacji.

Parametr ten został przyjęty jako stopień zagęszczenia zabudowy dla badanego obszaru.

Wskaźnik korelacji (Wk)

Wyrażony jako liczba osób na 1 ha, obliczony oddzielnie dla:

- zabudowy jednorodzinnej;
- wielorodzinnej.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych planami miejscowymi wynosi:

- 0,5 – zabudowa jednorodzinna,
- 0,4 – zabudowa zagrodowa,
- 0,8 – zabudowa wielorodzinna.

Dla dalszych obliczeń na poziomie całej gminy przyjęto szacunkową nadziemną intensywność zabudowy indywidualnie dla każdej wyznaczonej strefy, uwzględniając:

- istniejące uwarunkowania terenów objętych planami miejscowymi;
- realne trendy;
- wskaźniki przyjęte w obowiązujących planów miejscowych;

Wskaźnik korelacji – sposób obliczania:

- Wp – powierzchnia zabudowanego obszaru,
- Lb – liczba budynków mieszkalnych,
- Wos – liczba osób na mieszkanie (dla Gminy Kudowa-Zdrój: 2,14 os./mieszkanie, dane GUS 2024).

$$\text{Wzór: } Wk = (Lb * Wos) / Wp$$

Po oszacowaniu powyższych wskaźników obliczono chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Z uwagi na zapisy planu miejscowego, tereny pogrupowano na dwa rodzaje, w których dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych. Przyjęto także odpowiedni wskaźnik wykorzystania terenu pod funkcję mieszkaniową, uwzględniając możliwość dualnej lub potrójnej funkcji terenów.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela nr 4.

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja		Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	wskaźnik wykorzystania pod funkcję mieszkaniową	powierzchnia pod funkcję mieszkaniową Wp [ha]	szacunkowa intensywność zabudowy Wi	Wskaźnik korelacji [os/ha] Wk	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona liczbie osób*
Brzozowie	MN	15,4697	0,6	9,2818	0,5	20	93
Bukowina	MN	3,8961	0,6	2,3377	0,4	20	19
Czermna	MN	28,3699	0,6	17,0219	0,5	25	213
Jakubowice	MN	18,1375	0,6	10,8825	0,5	20	109
Nowy Zdrój	MN	25,1658	0,6	15,0995	0,5	35	264
	RM	4,2225	0,8	3,378	0,3	15	15
Pstrążne	MN	22,8162	0,6	13,6897	0,5	20	137
Słone	MN	36,4070	0,6	21,8442	0,5	27	295
	MW	7,9498	0,5	3,9749	0,8	150	477
Stary Zdrój	MN	9,0466	0,6	5,4280	0,5	25	68
	MW	7,8405	0,5	3,9202	0,8	150	470
Zakrze	MN	46,1064	0,6	27,6638	0,4	25	346
	MW	14,3591	0,5	7,1795	0,8	150	862
A. szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców							3367
B. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (wyrażone w liczbie mieszkańców)							918
PORÓWNIANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH W GRANICACH OBWIĄZUJĄCYCH PLANÓW WYRAŻONE W % (A/B)*100%							366,8%

Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu (wyrażonej w liczbie osób: $SCH = Wp \times Wi \times Wk$

Zgodnie z wyliczoną szacunkową chłonnością terenów umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej w granicach obszarów przewidzianych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwe jest rozmieszczenie 3367 osób.

9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Kudowa-Zdrój w perspektywie 20 lat wynosi $ZAP = 918$ osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale: $ZAP_{min} = 643$ osób a $ZAP_{max} = 1193$ osoby.

$$ZAP_{min} = 918 \cdot 0,7 = 643 \text{ osób}$$

$$ZAP_{max} = 918 \cdot 1,3 = 1193 \text{ osoby}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, nie ma możliwości wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi 3367 osób.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. z 2023 poz. 2758) wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem SJ,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Plan ogólny wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy letniskowej, budynków rekreacji indywidualnej w obowiązujących miejscowych planach (wprowadzono strefę SJ),
- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak w tabeli nr 5:

Tabela nr 5.

Symbol strefy	Łączna powierzchnia strefy [ha]	Powierzchnia strefy poza obszarem objętym mpzp [ha]*
SJ	390,7490	16,66
SW	100,0964	2,68
SZ	12,9790	2,26
RAZEM	503,8244	21,6

*Różnica wynika z objęcia strefą SJ i SW terenów, które w obowiązującym planie miejscowym są bezpośrednio związane z zabudową mieszkaniową: drogi, zieleń, drobne tereny usług, a które mieszczą się w profilu obowiązkowym lub dodatkowym strefy jak również z istniejącej zabudowy powstałej na podstawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta (uchwała nr XXII/154/96).

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych założono, że udział zabudowy wykorzystanej stricte pod zabudowę mieszkaniową w strefie SJ wyniesie 60% a w strefie SW wyniesie 50% . Natomiast w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej SZ z uwagi na szczególny charakter terenów, założono, że udział zabudowy mieszkaniowej w strefie będzie stanowił 60-80% co oznacza, że większość strefy zostanie przeznaczona na funkcje zabudowy zagrodowej, w ramach której mieści się budynek mieszkalny.

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- udział funkcji zabudowy budynkami mieszkalnymi został oszacowany indywidualnie dla każdej strefy i został przedstawiony w tabeli nr 4,
- wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych wyrażony jako udział powierzchni mieszkaniowej w stosunku do powierzchni pozostałej zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,3-0,5 (30-50% zabudowy) w zależności od potencjału i charakterystyki poszczególnych miejscowości,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie 0,8 (80% zabudowy)
 - dla zabudowy zagrodowej wyniesie 0,3 lub 0,4 (30% lub 40% zabudowy) w zależności od charakterystyki miejscowości;
- wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1 ha kształtuje się na poziomie 20 - 35 osób dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 15 osób dla zabudowy zagrodowej i 150 osób dla zabudowy wielorodzinnej i wynika z istniejącego rozmieszczenia i charakteru zabudowy na terenie gminy.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach stref planu ogólnego przedstawiono w tabeli nr 6.

Tabela nr 6.

Obręb ewidencyjny	Strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefie [ha]	Udział funkcji mieszk. [%]	W _P	W _I	W _K	S _{CH}
				Powierzchnia pod tereny z funkcją mieszk. [ha]	szacunkowa intensywność zabudowy (wyrażona w udziale powierzchni mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowy)	Wskaźnik korelacji wyrażony w liczbie osób na 1ha	szacunkowa chłonność terenu niezabudowanego wyrażona w liczbie osób (w zaokrągleniu do pełnych jednostek)
Brzozowie	MN	15,4697	0,6	9,2818	0,5	20	93
	RM	1,6024	0,8	1,2819	0,4	15	8
Bukowina	MN	3,8961	0,6	2,3377	0,4	20	19
Czermna	MN	28,3699	0,6	17,0219	0,5	25	213
Jakubowice	MN	18,1375	0,6	10,8825	0,5	20	109
Nowy Zdrój	MN	25,1658	0,6	15,0995	0,5	35	264
	RM	4,2225	0,8	3,378	0,3	15	15
Pstrążne	MN	22,8162	0,6	13,6897	0,5	20	137
Stone	MN	36,4070	0,6	21,8442	0,5	27	295
	MW	7,9498	0,5	3,9749	0,8	150	477

Stary Zdrój	MN	9,0466	0,6	5,4280	0,5	25	68
		7,8405	0,5	3,9202	0,8	150	470
Zakrze	MN	46,1064	0,6	27,6638	0,4	25	346
	MW	14,3591	0,5	7,1795	0,8	150	862
	RM	15,4697	0,6	9,2818	0,5	20	93
Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach z funkcją mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie (wyrażona w liczbie mieszkańców)							3375
Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych (wyrażona w liczbie mieszkańców)							3510
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (wyrażone w liczbie mieszkańców)							918
Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażone w %							367,6%

Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu: $S_{CH} = W_P \times W_I \times W_K$

10. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych

• Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0.1 – 0.8	20%-50%	8-16	45%-65%

• Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW	teren zieleni naturalnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0.4 – 1.5	40% - 65%	10-15	10%-50%

- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową**

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód,	0.3 – 1.0	25% - 50%	9-10	45%-65%

- **Strefa usługowa**

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	teren zieleni naturalnej, w kilku przypadkach dopuszczono jeszcze teren składów i magazynów oraz elektrowni słonecznej	0.2 – 4.0	20% - 75%	6-16.5	10%- 70%

- **Strefa gospodarcza**

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.8 – 1.5	50%	10-12	20%- 30%

- **Strefa produkcji rolniczej**

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej,	0.1 – 0.4	10% - 20%	4-6	60%-80%

- Strefa infrastrukturalna**

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.8 -1.0	50% - 80%	10	0%-65%

- Strefa zieleni i rekreacji**

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.2 – 0.5	10-40	4-10	55% - 90%

- Strefa cmentarzy**

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50% -60%

- **Strefa otwarta**

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	brak;	-	-	-	-

- **Strefa komunikacyjna**

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Symbol	Profil dodatkowy dla strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0.5 – 1.5	50-100	4-15	0%-40%

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny gminy to nowe narzędzie planowania przestrzennego, które zostało, wprowadzone w związku z reformą systemu planowania przestrzennego w Polsce. Zastępuje on dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym – w odróżnieniu od niego – ma status aktu prawa miejscowego.

Oznacza to, że zapisy planu ogólnego będą prawnie wiążące i będą miały realny wpływ na procesy inwestycyjne, kształtowanie ładu przestrzennego i codzienne decyzje podejmowane przez władze gminy oraz mieszkańców.

Plan ogólny pełni kluczową rolę w nowym modelu planowania przestrzennego – stanowi pomost między dokumentami strategicznymi a szczegółowymi planami miejscowymi. Jego głównym zadaniem jest wyznaczenie ram dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy i określenie zasad zagospodarowania terenów. Dzięki temu możliwe jest efektywne zarządzanie przestrzenią, uwzględniające potrzeby społeczności lokalnej, ochronę środowiska, a także interesy inwestorów.

Wśród podstawowych celów sporządzenia planu ogólnego znajdują się:

- określenie polityki przestrzennej gminy – czyli ustalenie, jak ma wyglądać rozwój przestrzenny danej gminy w dłuższej perspektywie;
- zastąpienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – plan ogólny ma być dokumentem o większej mocy prawnej niż studium, które dotąd wyznaczało ogólne zasady zagospodarowania, ale nie miało charakteru aktu prawa miejscowego;
- ułatwienie sporządzania planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy – plan ogólny ma być punktem odniesienia przy wydawaniu decyzji planistycznych. Ma też wyznaczać tak zwane strefy planistyczne, które określają, jakie funkcje mogą pełnić poszczególne tereny;
- zapewnienie ładu przestrzennego – czyli harmonijnego, funkcjonalnego i estetycznego zagospodarowania przestrzeni, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców i ochrony środowiska;
- zwiększenie przejrzystości planowania przestrzennego – plan ogólny ma być bardziej zrozumiały dla mieszkańców i bardziej dostępny, również w formie cyfrowej poprzez system informacji przestrzennej oraz rejestr urbanistyczny.

2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Podstawowe ustalenia planu ogólnego gminy wynikają z jego roli jako dokumentu strategiczno-kierunkowego, który ma realny wpływ na zagospodarowanie przestrzeni. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po nowelizacji, plan ogólny musi zawierać konkretne elementy – tzw. ustalenia obligatoryjne, do których należy ustalenie:

- **Stref planistycznych** - to podstawowy element planu ogólnego. Gmina dzieli swoje terytorium na strefy planistyczne, w których obowiązują określone zasady zagospodarowania przestrzennego. Każda z nich odpowiada konkretnemu przeznaczeniu i funkcjom, jakie mogą być realizowane w danej strefie oraz zawiera profil podstawowy i profil dodatkowy. Katalog tych stref jest określony ustawowo i obejmuje:
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
 - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
 - strefa usługowa;
 - strefa handlu wielkopowierzchniowego;
 - strefa gospodarcza;

- strefa produkcji rolniczej;
 - strefa infrastrukturalna;
 - strefa zieleni i rekreacji;
 - strefa cmentarzy;
 - strefa górnictwa;
 - strefa otwarta;
 - strefa komunikacyjna.
- **Gminne standardy urbanistyczne** – to zestaw parametrów i wskaźników urbanistycznych, które określają podstawowe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w ramach poszczególnych stref planistycznych. Są one niezbędne do zachowania ładu przestrzennego, spójności urbanistycznej oraz racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Katalog gminnych standardów urbanistycznych jest określony ustawowo i obejmuje:
 - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy;
 - maksymalną wysokość zabudowy;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
 - **Obszary uzupełnienia zabudowy** – nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy z uwagi na gminę o statusie miejskim oraz 98.9% pokrycia obszaru obowiązującymi planami miejscowymi.

3. Strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne

Projekt planu ogólnego został opracowany zgodnie z wymogami ustawowymi, wynikającymi z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument ten zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stanowi obligatoryjny element systemu planowania przestrzennego gminy.

Plan ogólny gminy został przygotowany z uwzględnieniem:

- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- aktualnych uwarunkowań prawnych, środowiskowych i przestrzennych,
- strategii rozwoju gminy z uwzględnieniem celów zrównoważonego rozwoju.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych planu ogólnego kierowano się przede wszystkim obszarami, na których w obowiązujących planach miejscowych umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowych i gospodarczych. Ponadto określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszar uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Strefy planistyczne wyznaczono zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach wyznaczonych stref planistycznych określono ich profil funkcjonalny stref oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

W ramach planu ogólnego Gminy Kudowa-Zdrój ustalono następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- strefa usługowa;
- strefa gospodarcza;
- strefa produkcji rolniczej;
- strefa infrastrukturalna;
- strefa zieleni i rekreacji;
- strefa cmentarzy;

- strefa otwarta;
- strefa komunikacyjna.

Profil podstawowy i profil dodatkowy dla każdej ze stref określa plik GML, który jest formatem pliku opartym na formacie zapisu XML i używany do zapisu danych geograficznych – w tym przypadku planistycznych. Jest obowiązkowy przy sporządzaniu dokumentów planistycznych w wersji cyfrowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Plik GML zawiera:

- granice stref planistycznych,
- informacje o przeznaczeniu terenu,
- parametry urbanistyczne,
- dane geometryczne, które pozwalają na precyzyjne odwzorowanie tych informacji na mapie.

PROJEKT