

# PROJEKT

## ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NAZWA ZAMIERZENIA  
BUDOWLANEGO:

BUDOWA BOISKA WIELOFUNKCYJNEGO  
PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ NR 3  
W KUDOWIE – ZDROJU

LOKALIZACJA:

KUDOWA – ZDRÓJ, Jednostka ewidencyjna 020803\_1  
Obręb Ewid. 0004 CZERMNA  
Działki nr 224/1, 250

INWESTOR:

Gmina Kudowa – Zdrój, ul. Zdrojowa 24

JEDNOSTKA PROJEKTOWA :

Studio-A Pracownia Architektoniczna  
Marzena Pakuła  
25-411 Kielce ul. Wileńska 22

KATEGORIA OBIEKTU  
BUDOWLANEGO (KOB)

V - OBIEKTY SPORTU I REKREACJI

Projekt	Dane projektantów	Nr upr.	Podpis
ARCHITEKTURA PROJEKTOWAŁA:	mgr inż. arch. Marzena Pakuła	KL – 233/93 SW-0053	
ARCHITEKTURA OPRACOWAŁ:	mgr inż. Piotr Jakubiec mgr inż. Wojciech Cebulski		
ARCHITEKTURA SPRAWDZAJĄCY:	mgr inż. arch. Marian Pamuła	208/77 SW-0054	

Kielce 11-12.2023r.

## Zawartość opracowania:

<b>A) Dokumenty formalne i prawne.....</b>	<b>4</b>
<b>Oświadczenia projektanta i sprawdzającego.....</b>	<b>5</b>
<b>Uprawnienia.....</b>	<b>6</b>
<b>Przynależność do Izby.....</b>	<b>8</b>
<b>Wyciąg z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.....</b>	<b>10</b>
<b>B) Część opisowa.....</b>	<b>16</b>
<b>C) Część rysunkowa: .....</b>	<b>31</b>
<b>A-00 - Projekt zagospodarowania terenu</b>	<b>1:500</b>

## Spis treści

0.	Oświadczenia .....	5
0.1.	Oświadczenie Projektanta i Sprawdzającego .....	5
1.	Uprawnienia .....	6
1.1.	Uprawnienia Projektanta projekt architektury .....	6
0.1.	Uprawnienia Sprawdzającego projekt architektury .....	7
1.	Przynależność do Izby Architektów RP .....	8
1.1.	Przynależność do Izby, projektanta projektu architektury .....	8
1.2.	Przynależność do Izby, sprawdzającego projekt architektury .....	9
2.	Wyciąg z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego .....	10
2.1.	Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego .....	10
2.2.	Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego .....	15
3.	Dane wyjściowe.....	17
3.1.	Podstawa opracowania: .....	17
3.2.	Inwestor:.....	17
3.3.	Lokalizacja Inwestycji .....	17
4.	Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego: .....	17
5.	Określenie istniejącego stanu zagospodarowania terenu (w tym informacje o obiektach przeznaczonych do rozbiórki).....	17
5.1.	Lokalizacja i zabudowa .....	17
5.2.	Zabudowa sąsiednia .....	20
5.3.	Dostęp do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna terenu .....	20
5.4.	Ogrodzenie terenu.....	20
5.5.	Ukształtowanie terenu .....	20
5.6.	Zieleń .....	20
5.7.	Bilans terenu w granicach opracowania .....	20
5.8.	Istniejące uzbrojenie terenu obejmuje: .....	21
5.9.	Dostępność dla niepełnosprawnych .....	21
5.10.	Oddziaływania górnicze .....	21
5.11.	Obiekty do rozbiórki.....	21
6.	Projektowane zagospodarowanie terenu. ....	21
6.1.	Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi: .....	21
6.2.	Sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków: .....	22
6.3.	Układ komunikacyjny:.....	22
6.4.	Sposób dostępu do drogi publicznej:.....	22
6.5.	Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu: .....	22
6.6.	Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu:.....	23
7.	Zestawienia: .....	23

7.1.	Powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, (powierzchnia zabudowy budynku pomniejszona o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony), .....	23
7.2.	Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników, .....	23
7.3.	Powierzchnia biologicznie czynna, .....	23
7.4.	Powierzchnia innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących, .....	23
8.	Informacje i dane: .....	24
8.1.	O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane, .....	24
8.2.	Czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do Rejestru Zabytków lub Gminnej Ewidencji Zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, .....	26
8.3.	Określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego, .....	27
8.4.	O charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi, .....	27
9.	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi: .....	28
9.1.	Drogi pożarowe .....	28
9.2.	Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę .....	28
10.	Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych: .....	28
11.	Informację o obszarze oddziaływania obiektu: .....	28
12.	Uwagi końcowe: .....	29

## **A) DOKUMENTY FORMALNE I PRAWNE**

## 0. Oświadczenia

### 0.1. Oświadczenie Projektanta i Sprawdzającego

#### DOKUMENTY FORMALNO - PRAWNE

#### OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA I SPRAWDZAJĄCEGO

Kielce, 21.12.2023r.

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**BUDOWA BOISKA WIELOFUNKCYJNEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ NR 3 W KUDOWIE – ZDRÓJU**

Lokalizacja inwestycji:

**KUDOWA – ZDRÓJ, Jednostka ewidencyjna 020803\_1**

**Obręb Ewid. 0004 CZERMNA**

**Działki nr 224/1, 250**

Zakres opracowania:

**PROJEKT BUDOWLANY:**

- PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
- PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY,
- PROJEKT TECHNICZNY.

#### OŚWIADCZENIE

*Zgodnie z Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane  
(Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, 282,784),  
Art. 34 ust. 3d pkt 3); (stan prawny na 14.07.2021 r.)*

**oświadczam,**

że niniejszy projekt budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, oraz jest kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Imię i nazwisko projektanta:

**mgr inż. arch. Marzena Pakuła**

Numer uprawnień projektanta:

**KL-233/93**

Członek:

**SW-0053**

Podpis:

Imię i nazwisko sprawdzającego:

**mgr inż. arch. Marian Pamuła**

Numer uprawnień projektanta:

**KL-208/77**

Członek:

**SW-0054**

Podpis

## 1. Uprawnienia

### 1.1. Uprawnienia Projektanta projekt architektury

URZĄD WOJEWÓDZKI  
w KIELCACH  
Wydział Gospodarki Przestrzennej  
25-955 KIELCE  
tel. 457-18.219-42

Kielce, 1993 - 07 - 07

Nr ewid. KI-233/93

**STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO**  
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1, § 4 ust. 1 i 2, § 2 ust. 1 pkt 1, § 7, § 5 ust. 1 pkt 1, § 6 ust. 1, § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz.U.Nr 8, poz. 46 - z późniejszymi zmianami/ stwierdza się, że

**PANI PAKUŁA MARZENA**

magister inżynier architekt

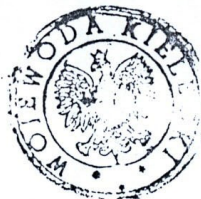
urodzona dnia 19 lipca 1960 r. w Kielcach  
posiada przygotowanie zawodowe, upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjności architektonicznej.

**PANI PAKUŁA MARZENA jest upoważniona do:**

- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:
  - a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
  - b/ konstrukcyjno - budowlanych w zakresie obiektów budowlanych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych, z wyłączeniem fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,
- 2/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego - w zakresie objętym specjalnością architektoniczną.

Otrzymuje:

Pani Marzena Pakuła  
ul. Orkana 5/31  
25-547 Kielce



Z up. WOJEWODY

mgr inż. arch. Witold Kowalski  
1-sta Dyrektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej  
Główny Architekt Wojewódzki

w1

## 0.1. Uprawnienia Sprawdzającego projekt architektury

URZĄD WOJEWÓDZKI

Kielce, dn. 29 grudnia

1977 r.

W KIELCACH  
WYDZIAŁ GOSPODARKI TERENOWEJ  
I OCHRONY ŚRODOWISKA

Nr ewid. 208/77

### STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1, § 4 ust. 1, § 4 ust. 2 i § 7 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz.U.Nr 8, poz.46/ stwierdza się, że:

OBYWATEL PAMUŁA MARIAN AUGUSTYN

magister inżynier architekt

urodzony dnia 17 kwietnia 1936 r. w Nowych Dworach, pow. Wadowice posiada przygotowanie zawodowe, upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta w specjalności architektonicznej

OBYWATEL PAMUŁA MARIAN AUGUSTYN jest upoważniony do:

1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:

- a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
- b/ konstrukcyjno-budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie osób fizycznych z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,

2/ w budownictwie osób fizycznych - do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych.-

Otrzymuje:

Mgr inż. arch. Marian Pamula  
Kielce, ul. Nowowiejska 24/115

AC/8109

*Za zgodność*  
MGR INŻ. ARCHITEKT  
Marian Pamula  
upr. nr ewid. 208/77  
*M. Pamula*



*inż. Jerzy Baranowski*  
inż. Jerzy Baranowski  
3-03 WYKONAWCA WYKON.



## 1. Przynależność do Izby Architektów RP

### 1.1. Przynależność do Izby, projektanta projektu architektury



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

(wypis z listy architektów)

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**magister inżynier architekt Marzena Pakuła**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **KL-233/93**, jest wpisana na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0053**.

Członek czynny od: 25-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 07-09-2023 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **29-02-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Alicja Bojarowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**SW-0053-3Y76-8DE3-9BED-C442**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



## 1.2. Przynależność do Izby, sprawdzającego projekt architektury



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

### ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**magister inżynier architekt Marian Augustyn Pamuła**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **208/77**, jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0054**.

Członek czynny od: 25-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-10-2023 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Alicja Bojarowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**SW-0054-B98A-C66Y-167A-56C4**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

## 2. Wyciąg z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

### 2.1. Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Urząd Miasta  
w Kudowie-Zdroju  
ul. Zdrojowa 24 57-350 Kudowa-Zdrój  
Regon 000528660 NIP 883-10-04-849  
N.ZP.6727.141.2023

Kudowa-Zdrój, dn. 05.09.2023 r.

#### WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KUDOWA-ZDRÓJ

##### PODSTAWA PRAWNA

Art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz Uchwała nr XXII/154/96 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 30 sierpnia 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta (Dz. Urz. Woj. Wałbrzyskiego nr 40 z dnia 30 października 1996 r.)

##### OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Kudowa-Zdrój  
dz. nr 224/1, obręb Czerma

##### OZNACZENIE PLANU

F-9 - UO

##### USTALENIA PLANU (wypis):

###### Rozdział 1 - Przedmiot i zakres ustaleń planu.

###### § 1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar miasta Kudowy-Zdroju o powierzchni 3399 ha w granicach administracyjnych miasta według stanu na dzień 01.01.1996 r. (poza działką nr 84, obręb Czerma).

###### § 2

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- warunki i zasady kształtowania zabudowy,
- wskazanie obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy.

###### § 3

1. Ustalenia graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kudowy-Zdroju przedstawiono na rysunku planu opracowanym w skali 1:5000 na mapie sytuacyjno - wysokościowej z ewidencją gruntów wg stanu z maja 1994 roku.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu. Rysunek planu obowiązuje w zakresie zawartym w legendzie, poza ustaleniami funkcji terenów dla przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, dla których ustalenia tekstowe są nadrzędne oraz dla przeznaczenia podstawowego, dla którego obowiązują również inne ograniczenia i warunki, jeśli są zawarte w ustaleniach szczegółowych.

3. Rysunek planu i legenda stanowią załącznik graficzny do niniejszej uchwały. Załącznik ten jest zatytułowany: „Załącznik graficzny do uchwały nr XXII/154/96 Rady Miejskiej Kudowy-Zdroju z dnia 30 sierpnia 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta”.

4. Rysunek planu podzielono na arkusze i oznaczono kolejnymi numerami - schemat podziału nosi nr 1.

###### Rozdział 2 - Ustalenia ogólne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

###### § 4 Strefa miejska - jednostka strukturalna.

1. Ustala się podział obszaru miasta w granicach opracowania planu na 10 stref miejskich - jednostek strukturalnych, dla których, poza ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2, obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w rozdziale 3.

2. Strefy miejskie wydzielone są linią stanowiącą opisaną na załączniku graficznym: „granica strefy miejskiej”.

###### § 5 Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi.

1. Wewnątrz stref miejskich wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny o przeznaczeniu opisanym w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3.
2. Tereny przeznaczone pod komunikację oznaczono niezależnie od stref, ustalenia dla terenów komunikacji zawarto w rozdziale 4.

###### § 6 Linie stanowiące rysunku planu

1. **Granice stref miejskich** - dopuszcza się interpretację przebiegu granic stref w pasie o szerokości do 50 metrów za wyjątkiem granicy strefy I - Park Narodowy Gór Stołowych gdzie granicę parku określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 16.09.93 (Dz.U. nr 88 z 1993 r., poz. 407); interpretację granicy strefy uzgadnia się z Zarządem Miasta i nanosi na rysunek planu; ponowna interpretacja granicy strefy wymaga zmiany planu.

2. **Obowiązujące linie rozgraniczające** - linie rozgraniczające tereny o różnych ustaleniach szczegółowych i różnej funkcji podstawowej; dopuszcza się interpretację przebiegu linii rozgraniczających w pasie o szerokości do 10 metrów; interpretację obowiązującej linii rozgraniczającej dopuszcza się tam, gdzie linia ta nie pokrywa się z geodezyjną granicą działki; interpretację obowiązującej linii rozgraniczającej uzgadnia się z Zarządem Miasta i nanosi na rysunek planu; ponowna interpretacja obowiązującej linii rozgraniczającej wymaga zmiany planu.

3. **Orientacyjne linie rozgraniczające** - linie rozgraniczające tereny o różnych ustaleniach szczegółowych i różnej funkcji podstawowej; dopuszcza się interpretację linii w pasie o szerokości do 30 metrów; interpretację orientacyjnej linii rozgraniczającej uzgadnia się z Zarządem Miasta i nanosi na rysunek planu; orientacyjna linia rozgraniczająca po interpretacji staje się obowiązującą linią rozgraniczającą i może być korygowana w sposób określony w ust. 2.

###### § 7 Linie zabudowy.

1. Linie zabudowy na terenach obecnie zainwestowanych należy ustalać jako kontynuację istniejących, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Linie zabudowy w sąsiedztwie ulic określono w § 19.

###### § 8 Przeznaczenie terenu - podstawowe, uzupełniające, dopuszczalne.

1. Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zawierają kilka oznaczeń oddzielonych przecinkiem „;”. Ustala się w takim przypadku, że funkcja wymieniona na pierwszym miejscu jest **przeznaczeniem podstawowym** terenu. Pozostałe funkcje wymienione po przecinku w ustaleniach szczegółowych, są przeznaczeniami uzupełniającymi. Kolejność występowania przeznaczeń terenu podana w ustaleniach szczegółowych nie jest ustaleniem planu (poza pierwszym wymienionym - podstawowym).

2. Jeśli w ustaleniach szczegółowych wszystkie funkcje terenu przedzielone są znakiem "7", oznacza to brak przeznaczenia podstawowego i wymienione na pierwszym miejscu przeznaczenie jest sugestią ewentualnego ustalenia takiego przeznaczenia (por. § 10, ust. 2). Dopuszcza się traktowanie wszystkich wymienionych przeznaczeń jako równoprawnych lub ustalenie przeznaczenia podstawowego (por. ust. 6).

3. Jeśli ustalenia szczegółowe określają **podstawowe** przeznaczenie terenu, to powinno być ono realizowane na powierzchni większej niż 50 % terenu.

4. Na terenie mogą być również ustalone przeznaczenia **uzupełniające**, związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu, a nie wymienione w ustaleniach szczegółowych. Funkcje uzupełniające nie mogą być realizowane na powierzchni większej niż 50 % terenu.

5. Ponadto na terenach o określonej funkcji podstawowej dopuszcza się pozostawienie funkcji istniejących lub wprowadzenie nowej nie powodującej uciążliwości w stosunku do funkcji podstawowej - przeznaczenie **dopuszczalne**. Funkcje dopuszczalne nie mogą być ustalone na powierzchni większej niż 25 % terenu.

6. Ustalenie funkcji podstawowej dla terenu, gdzie ustalenia szczegółowe jej nie określają, następuje po uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości leżących na tym terenie.

### § 9 Podział terenu.

1. Podziału, scalenia lub scalenia i wstępnego podziału nieruchomości (działek) na terenie określonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi można dokonać jeżeli:

a/ projekt podziału jest zgodny z planem,

b/ zapewni się dostęp do drogi publicznej dla każdej z wydzielonych działek (za zapewniony dostęp uważa się również ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej).

2. Jeśli ustalenia nie zawierają szczegółowych warunków podziału nieruchomości (zasady parcelacji), warunki te mogą być ustalone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem ustaleń ust. 3 nin. paragrafu.

3. Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy zgodne z planem jest przeznaczenie terenu oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania wydzielanych działek gruntu. Projekt podziału winien respektować wielkości działek (lub inne zasady parcelacji), jeżeli ustalono je w planie.

4. Jeśli ustalenia planu wymagają wykonania podziału terenu jako "projektu zagospodarowania działki lub terenu" - wykonanie podziału może nastąpić po opracowaniu projektu, o którym mówi Rozdział 3 Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dn. 30.12.1994 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Monitor Polski nr 2 z 1995, poz. 30) lub jego części niezbędnej do dokonania podziału; elementy niezbędne do dokonania podziału należy określić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Przepisy szczególne dot. podziału terenów mogą być stosowane bez konieczności zmiany planu.

### § 10 Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

1. W celu prawidłowego zagospodarowania terenu Zarząd Miasta podejmuje działania zmierzające do:

a/ sporządzenia podziału terenu na działki,

b/ zaprojektowania i wybudowania sieci ulic wraz z niezbędnym uzbrojeniem technicznym.

2. Jeśli ustalenia funkcjonalne dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej nie przewidują funkcji podstawowej, Zarząd Miasta może, przed rozpoczęciem inwestowania, ustalić taką funkcję, pozostałe funkcje podane w ustaleniach szczegółowych należy wtedy traktować jako dopuszczalne. W przypadku, gdy teren nie jest zainwestowany, nie wymaga się zgody określonej w § 8, ust. 6.

3. Ustalenie funkcji podstawowej nie wymaga zmiany planu, jeśli jest to funkcja wymieniona w ustaleniach funkcjonalnych dla terenu.

4. Dopuszcza się lokalizację funkcji nie wymienionych w ustaleniach funkcjonalnych dla terenu zorganizowanej działalności inwestycyjnej pod warunkiem, że spełniają ustalenia ogólne dla danej strefy i nie będą funkcją podstawową terenu.

5. Przepisy szczególne dot. terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej mogą być stosowane bez konieczności zmiany planu.

### § 11 Teren wymagający rehabilitacji.

1. W celu prawidłowego zagospodarowania terenu wymagającego rehabilitacji Zarząd Miasta podejmuje działania zmierzające do:

a/ likwidacji (lub ograniczenia uciążliwości) funkcji uciążliwych dla otoczenia,

b/ uporządkowania parcelacji (wydzielenie zgodnych z przepisami, minimalnych szerokości i skrajni dojazdów do istn. obiektów, likwidacja nieestetycznych bud. gospodarczych i ogrodzeń, wyegzekwowanie prowadzenia ogrodzeń zgodnie z własnością lub prawem do użytkowania gruntów, itp.),

c/ uporządkowania terenów publicznych (likwidacja nieurządzonej zieleni wzdłuż dojeżdż i dojazdów, budowa i naprawa nawierzchni i oświetlenia ulic wewnętrznych z jednoczesnym uczynieniem ich przebiegu, likwidacja napowietrznych sieci elektroenergetycznych n.n. i teletechnicznych na terenach o zagęszczonej zabudowie),

d/ zapewnienia dojazdu drogą publiczną do wszystkich działek już wydzielonych lub przeprowadzenia zmian podziału (wydzielenia nowych lub scalenia działek) prowadzących do sytuacji nie wymagającej wydzielania dojazdów w trybie służebności drogowej,

e/ wyegzekwowania poprawy stanu technicznego budynków.

2. Jeśli ustalenia funkcjonalne dla terenów wymagających rehabilitacji nie przewidują funkcji podstawowej, Zarząd Miasta może, przed rozpoczęciem inwestowania, ustalić taką funkcję, pozostałe funkcje podane w ustaleniach szczegółowych należy wtedy traktować jako uzupełniające. W przypadku, gdy teren jest zainwestowany wymaga się zgody określonej w § 8, ust. 6.

4. Ustalenie funkcji podstawowej nie wymaga zmiany planu, jeśli jest to funkcja wymieniona w ustaleniach funkcjonalnych dla terenu.

5. Dopuszcza się lokalizację funkcji nie wymienionych w ustaleniach funkcjonalnych dla terenu wymagającego rehabilitacji pod warunkiem, że spełniają ustalenia ogólne dla danej strefy i nie będą funkcją podstawową terenu.

6. Przepisy szczególne dot. terenów wymagających rehabilitacji mogą być stosowane bez konieczności zmiany planu.

### § 12 Rezerwa terenu

1. Ustaleniem planu dla terenów określonych jako *rezerwa terenu* są zapisy zawarte w:

a/ ustaleniach szczegółowych,

b/ ustaleniach dot. tymczasowego zagospodarowania;

pozostałe zapisy uzyskują moc ustaleń planu po spełnieniu warunków określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Rezerwa terenu może być zagospodarowana wcześniej, jeżeli pozwalają na to przepisy szczególne.

### § 13 Zakaz zabudowy.

1. Tereny wyłączone spod prawa zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejącą na tych terenach zabudowę i zagospodarowanie honoruje się jako zagospodarowanie tymczasowe bez możliwości rozbudowy, lecz z możliwością dokonywania remontów.

### § 14 Tereny rolne lub leśne.

1. Na terenach o klasyfikacji ewidencyjnej - rolne (R, Ps, Ł) i leśne (Ls) - wewnątrz stref miejskich A, B, C, D, E, F, G i H mogą być lokalizowane pojedyncze obiekty służące określonej w planie funkcji tych terenów pod warunkiem zachowania charakteru tych terenów i ustaleń wynikających z przepisów szczegółowych, również lokalizacja budynków mieszkalnych na działkach budowlanych (B) lub posiadających zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej jest zgodna z planem (w takich przypadkach można wymagać wykonania studiów dot. krajobrazu, infrastruktury i komunikacji).



2. Istniejącą na w/w terenach zabudowę zagrodową lub mieszkaniową - usługową o różnych funkcjach (również nie związanych z przeznaczeniem tych terenów) honoruje się jako:

a/ zagospodarowanie tymczasowe bez możliwości rozbudowy lecz z możliwością dokonywania remontów (jeśli funkcja kubatur jest niezgodna z ustaleniami planu), lub jako:

b/ zagospodarowanie stałe, zgodne z przeznaczeniem (jeśli jest to np.: działka siedliskowa rolnika na terenach rolnych lub leśniczówka na terenach leśnych).

#### § 15 Zalesienia, granica rolno - leśna.

1. Poza terenami wyznaczonymi pod dolesienia dopuszcza się zalesienia na innych gruntach rolnych nie przeznaczonych pod zabudowę lub inny rodzaj zagospodarowania na podstawie art. 45 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jedn.: Dz.U. nr 49 z 1994 r., poz. 196).

2. Granica rolno - leśna przebiega po linii rozgraniczającej tereny leśne (RL) oraz obejmuje tereny projektowanych zalesień (zmiana granicy rolno - leśnej może nastąpić w wyniku zalesień dokonanych na podstawie zapisów ustępu 1.).

#### § 16 Obszary chronione.

Do obszarów chronionych na podst. przepisów szczególnych, uwzględnionych w ustaleniach planu, należą:

1. **Teren górnictwa leżących wód mineralnych** - na podst. art. 48 Ustawy z dn. 04.02.94 Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. nr 27 z 1994 r., poz. 96); w zakresie określonym w dokumentacji hydrogeologicznej złoża; w granicach jak na rysunku planu.

2. **Lasy ochronne I grupy** - na podst. § 1, ust. 1, punkt 7, lit. a Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 25.08.92 w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Monitor Polski nr 19 z 1992 r., poz. 144); w zakresie określonym w w/w rozporządzeniu; dotyczy wszystkich lasów w granicach opracowania.

3. **Park Narodowy Gór Stołowych** (wraz z otuliną) - na podst. art. 14 Ustawy o ochronie przyrody z dn. 16.10.91 (Dz.U. nr 114 z 1991 r., poz. 492) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 16.09.93 w sprawie utworzenia PNGS (Dz.U. nr 88 z 1993 r., poz. 407); w zakresie określonym w w/w rozporządzeniu; PNGS stanowi strefę „I” i jest oznaczony jak strefa miejska, otulina PNGS - w granicach jak na rysunku planu.

4. **Rezerwat i pomniki przyrody** - rezerwat „Błędne Skały” na podst. art. 23 Ustawy o ochronie przyrody i Rozporządzenia MOŚ, ZNiL z dn. 16.09.93; w zakresie określonym w w/w rozporządzeniu; dla którego obowiązują ustalenia jak dla Parku Narodowego oraz 14 pomników przyrody na podst. Decyzji Wojewody Wałbrzyskiego nr 164 z 1964 r. i nr 195 do 199 oraz 201 do 208 z 1982 r. w zakresie jak w w/w decyzjach.

5. **Obszary ochrony uzdrowiskowej** - na podst. uchwały Rady Miejskiej w Kudowie Zdroju nr XXX/180/92 z dn. 22.12.92 w sprawie ustanowienia statutu uzdrowiska; w zakresie określonym w w/w uchwale (por. § 64 nin. uchwały); granice stref „A” i „B” oznaczono na rysunku planu, strefa „C” obejmuje cały obszar miasta.

6. **Główny Zbiornik Wód Podziemnych** pn.: „Niecka Wewnętrzna Kudowa Zdrój - Bystrzyca Kłodzka” na podst. art. 21 Ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jedn.: Dz.U. nr 49 z 1994 r., poz. 196); w zakresie przewidzianym w przepisach szczególnych z zaleceniem współpracy ze stroną czeską w zakresie monitorowania i kontroli eksploatacji wód przygranicznych z uwagi na zagrożenie wód mineralnych rejonu Kudowy spowodowane eksploatacją wód słodkich w rejonie Polic w Czechach.

#### § 17 Zabytki i tereny podlegające ochronie konserwatorskiej.

Na obszarze miasta ustala się strefy ochrony konserwatorskiej nie będące obszarami objętymi ochroną konserwatorską w rozumieniu art. 40, ust. 4, pkt 4 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (takie obszary określa Ustawa o ochronie dóbr kultury i o muzeach z dn. 15.02.62 - Dz.U. nr 10 z 1962 r., poz. 48 z późn. zmianami), w których wymaga się:

- podjęcia działań określonych w „Wytocznych konserwatorskich do planu zagosp. przestrzennego m. Kudowa Zdr.”;

- dotrzymania procedur w przypadku proj. zmian w obiektach i na terenach w obrębie strefy.

##### 1. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej

1.1. Wymaga się działań polegających na:

- zachowaniu historycznego układu przestrzennego;

- konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego;

- dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;

- usunięciu obiektów dysharmonijnych;

- dostosowaniu współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołów i ich poszczególnych obiektów przez nawiązanie do programu historycznego, jego rejonizacji oraz eliminacji funkcji uciążliwych.

1.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga się opinii konserwatorskiej w przypadku:

- zmiany przebiegu i szerokości ulic, wielkości placów, linii zabudowy, przebiegu i rodzaju ogrodzeń, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;

- budowy nowych obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym);

- zmian polegających na rozbudowie, przebudowie i remoncie istniejących obiektów nie będących zabytkami jeśli zamierzone zmiany dotyczą elewacji lub gabarytów istn. obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym);

- zmian granic działek w ewidencji gruntów.

##### 2. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej

2.1. Wymaga się działań polegających na:

- zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania;

- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;

- dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

- prowadzeniu działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych

2.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zaleca się skonsultowanie z PSOZ zamierzonych zmian dot. w szczególności:

- zmiany przebiegu i szerokości ulic, wielkości placów, linii zabudowy, przebiegu i rodzaju ogrodzeń, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;

- budowy nowych obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym);

- zasadniczych zmian elewacji lub gabarytów istn. obiektów nie będących zabytkami (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym).

##### 3. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu

3.1. Wymaga się działań polegających na:

- restauracji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego wraz z ewentualnym ich odtworzeniem;

- ochronie krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;

- niewprowadzaniu elementów dysharmonizujących (wątpliwości rozstrzyga opinia PSOZ);

- dla nowych budynków - rygorystycznego przestrzegania ustaleń planu co do gabarytów, kształtowania bryły, pokryć dachowych oraz lokalizacji obiektów na wydzielanych działkach.

3.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy powiadomić PSOZ o zamierzonych zmianach dot. w szczególności:

- zmiany przebiegu i szer. ulic, wielkości placów, kompozycji zieleni i inn. elementów kompozycji urbanistycznej;

- budowy nowych obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym).

#### 4. Dla strefy "E" ochrony ekspozycji

4.1. Wymaga się działań polegających na:

- bezwzględne przestrzegania ustaleń planu co do nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy;
  - zharmonizowania nowej zabudowy z istn. zespołami zabudowy zabytkowej.
- 4.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy powiadomić PSOZ o zamierzonych zmianach dot. w szczególności:
- zmiany przebiegu i szer. ulic, wielkości placów, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;
  - budowy nowych obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym).

#### 5. Dla strefy "OW" obserwacji archeologicznej

5.1. Wymaga się działań prowadzących do:

- ustalenia nadzoru archeologicznego dla wszelkich inwestycji lub prac ziemnych.

5.2. Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy powiadomić PSOZ o zamiarze prowadzenia prac ziemnych.

6. Ustalenia szczegółowe zawierają zapisy określające, rygorom jakiej strefy poddany jest teren.

7. Określenie "zabytek" oznacza obiekt będący zabytkiem w rozumieniu art. 4. ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach. Wszelkie, zamierzone zmiany tych obiektów wymagają uzyskania zgody PSOZ.

8. O zamierzanych zmianach w obiektach ujętych w tzw.: "wykazie zabytków architektury i budownictwa oraz innych elementów podlegających ochronie konserwatorskiej" zamieszczonym w "Wytycznych konserwatorskich do planu zagospodarowania przestrzennego m. Kudowa Zdrój" należy powiadamiać PSOZ.

### § 18 Gospodarka komunalna.

1. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do opracowania wytycznych dot. infrastruktury technicznej w mieście służących do sporządzania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 42 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Podstawą do opracowania wytycznych powinny być:

- a/ ustalenia planu oraz rysunki dokumentacji planu dot. infrastruktury technicznej;
- b/ dane i programy działania odpowiednich służb miejskich i przedsiębiorstw zarządzających urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- c/ opracowania branżowe (konceptje, projekty) dot. części sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wykonywane w/w potrzeb.

2. W celu pełnego określenia warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej Zarząd Miasta powinien opracować odpowiednie programy branżowe i opracowania specjalistyczne o których mowa w rozdziale 5 uchwały Ustalenia dot. realizacji planu - szczególnie zapis § 62 nin. uchwały.

3. Dopuszcza się wykorzystanie zapisów dotyczących infrastruktury technicznej jako elementów decyzji administracyjnych pod warunkiem uzyskania odpowiednich uzgodnień.

4. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń gospodarki komunalnej (stacje transformatorowe, nieuciążliwe stacje redukcyjno - pomiarowe gazu, przepompownie i zbiorniki wody itp.) o działkach o powierzchni do 500 m<sup>2</sup> na terenach o wszystkich typach ustaleń funkcjonalnych poza MW i AUC, chyba że ustalenia ogólne dla stref lub terenów stanowią inaczej.

5. Na potokach dopuszcza się realizację urządzeń hydroenergetycznych, związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową - bez ograniczeń.

6. Ustalenia dot. zaopatrzenia w wodę stref A, B, C, D, F i H oparto na założeniu, że dla wszystkich istn. i projektowanych elementów zagospodarowania woda będzie dostarczana z ujęć w Karłowie (m. i gm. Radków) oraz z ujęć i ZUW w Dańcowie (gm. Lewin Kłodzki). Dla pozostałych stref (E, G i I) przewidziano zaopatrzenie indywidualne, którego zasady określono w ustaleniach dla stref i terenów.

7. Ustalenia dot. odprowadzenia i utylizacji ścieków sanitarnych, zasady odprowadzenia wód deszczowych, realizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych i gazowych określono w zapisach ogólnych dla stref miejskich i szczegółowych dla terenów.

### § 19 Ustalenia ogólne dla ulic.

1. Klasyfikację techniczną i funkcjonalną ulic oparto o „Wytyczne projektowania ulic” Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych z 1992 r. Oznaczenie typu: "Z+L" oznacza, że ulica pełni jednocześnie dwie lub więcej funkcje. Ustalenia szczegółowe mogą precyzować warunki dopuszczenia niższej funkcji dla ulicy.

2. Dla terenów niezabudowanych o ustaleniach dopuszczających realizację kubatur, odległości nowej zabudowy od krawędzi jezdni określają przepisy szczegółowe. Jeżeli występuje tam określenie, że budynki powinny przylegać do ulicy, oznacza to (zgodnie z art. 43, ust.1 Ustawy z dn. 21.03.1985 o drogach publicznych - Dz.U. nr 14 z 1985 r., poz. 60 z późn. zmianami), że wymaga się zachowania minimalnej odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- dla ulic głównych = 10 metrów (za wyjątkiem ulicy 02 gdzie min. odl. = 20 m oraz ulicy 01 gdzie min. odl. = 25 m);
- dla ulic zbiorczych i lokalnych = 8 metrów;
- dla ulic dojazdowych = 6 metrów;

dopuszcza się indywidualne odstępstwa (zgodnie z art. 43, ust. 2 Ustawy o drogach publicznych) jeśli nie można spełnić warunku o kontynuacji linii zabudowy określonym w § 7 nin. uchwały.

3. Ulice wydzielone liniami rozgraniczającymi, lecz nie posiadające oznaczenia, są ulicami lokalnymi, dla których określa się min. wymaganą szerokość w liniach rozgraniczających = 12 m oraz min. szer. jezdni = 6 m.

4. Dla ulic nie określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wydzielanych jako dojazdowe lub lokalne (posiadające charakter dróg publicznych), np.: w wyniku podziału terenów na działki, ustala się minimalną szerokość pasa drogowego na min. 10 m bez określania minimalnej szerokości jezdni.

5. Wydzielenie ulic o charakterze dróg publicznych, o których mowa w ust. 4, nie wymaga zmiany planu.

### § 20 Ustalenia ogólne dla parkingów.

1. Nie ustala się ilości miejsc parkingowych na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Wymaga się dla niektórych terenów przeznaczenia części wydzielanych działek pod parkingi. Minimalne, wymagane ilości miejsc parkingowych (MP) w zależności od funkcji na działce podano w poniższym zestawieniu:

- a. żłobek = 4 MP/10 dzieci;
- b. przedszkole = 3 MP/10 dzieci;
- c. szkoła = 20 MP/100 zatrudnionych;
- d. przychodnia zdrowia = 20 MP/1000 m<sup>2</sup> pow. użytk.;
- e. biura, urzędy = 50 MP/100 zatrudnionych;
- f. poczta = 40 MP/1000 m<sup>2</sup> pow. użytk.;
- g. obiekty kultury (kluby, biblioteki, kina, teatry, muzea, wystawy) = 50 MP/100 użytkown. jednocześnie;
- h. sklepy = 10 MP/100 m<sup>2</sup> pow. sprzedażnej;
- i. hotele = 60 MP/100 łóżek;
- j. zakład produkcyjny = 25 MP/100 zatrudnionych;
- k. szpital = 6 MP/10 łóżek;
- l. obiekty sportowe = 40 MP/100 użytkown. jednocześnie;
- m. ogrody działkowe = 30 MP 100 działek;
- n. mieszkalnictwo wielorodzinne = 1 MP/1 mieszkanie.

2. W przypadku braku możliwości realizacji miejsc parkingowych na działce dopuszcza się ich bilansowanie wraz z ogólnodostępnymi miejscami parkingowymi. W takim przypadku bilans miejsc parkingowych musi uzyskać akceptację Zarządu Miasta.

### § 21 Komunikacja kolejowa.

Ustalony dla niektórych terenów obowiązek zachowania rezerw terenowych dla potrzeb kolei oznacza zachowanie pasa terenu szerokości min. 20 me-

trów bez prawa zabudowy. Wymaga się także, dla lokalizowanych w sąsiedztwie pasa obiektów, zachowania odległości wynikających z przepisów szczególnych.

### Rozdział 3 - Ustalenia dla jednostek strukturalnych - stref miejskich wraz z ustaleniami szczegółowymi.

#### § 32

Ustalenia dla strefy **CZERMNA** obejmującej obszar zainwestowany wzdłuż ul. Kościuszki i dalej drogi na Bukowinę i Pstrążną o szer. od 100 do 600 m, oznaczony na rysunku planu linią kropkową i literą **F** o powierzchni ok. 120 ha. Zakłada się zwiększenie liczby mieszkańców o ok. 15 %.

#### 1. Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne obowiązujące na terenie całej strefy:

- 1.1. nie dopuszcza się lokalizacji obiektów zrzucających ścieki w ilości przekraczającej 500 litrów na dobę przed realizacją projektowanej sieci kolektorów kanalizacyjnych i przepompowni,
- 1.2. obszar całej strefy podlega rygorom otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych.

#### § 33 Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w strefie **F „CZERMNA”**.

#### 9. Ustalenia dla terenu **F-9 - UO** (2,2 ha).

- 9.1. Ustalenia funkcjonalne: **USŁUGI OŚWIATY** (szkoła wraz z rezerwą terenu).
- 9.2. Ustalenia szczególne: teren podlega rygorom strefy „B” ochrony uzdrowiska.
- 9.3. Uwagi, zalecenia: zaleca się stopniowe, w miarę potrzeb, zagospodarowanie terenu niezbędnego dla szkoły.

oznaczenie funkcji	przeznaczenie		
	podstawowe	uzupełniające	dopuszczalne
<b>UO</b>	usługi oświaty: szkoły, przedszkola itp. z zielenią towarzyszącą;	zieleni parkowa, parkingi;	mieszkalnictwo;

BURMISTRZ  
Aneta Potoczna

Otrzymuje:  
1) Ref. IROŚ  
2) Ref. NZP aa.  
wyk. w 2 egz.  
(J.Domaleczny)

## 2.2. Wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Urząd Miasta  
w Kudowie-Zdroju  
ul. Zdrojowa 24 57-360 Kudowa-Zdrój  
Regon 000520600 NIP 883-10-04-849

Kudowa-Zdrój, dn. 11.09.2023 r.

NZP.6727.149.2023

### WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KUDOWA-ZDRÓJ

Załącznik graficzny do Uchwały nr XXII/154/96 Rady Miejskiej Kudowy Zdroju z dnia 30 sierpnia 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta.

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI  
Kudowa-Zdrój  
dz. nr 224/1, obręb Czerma

OZNACZENIE PLANU  
F-9 - UO



BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
58-500 JELENIA GÓRA  
ul. Grodzka 13, tel/fax: (0-75) 224-00

SEKRETARZ GMINY

*Justyna Klich*  
Justyna Klich



## **B) CZĘŚĆ OPISOWA**

## Opis techniczny

### 3. Dane wyjściowe

#### 3.1. Podstawa opracowania:

- a) Umowa nr IROŚ.032.2.67.2023 z dn. 03.10.2023r o prace projektowe,
- b) Mapa do celów projektowych,
- c) Opinia geotechniczna,
- d) Wizja lokalna, dokumentacja fotograficzna,
- e) Uzgodnienia z Zamawiającym,
- f) Przepisy Prawa Budowlanego Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z 7 lipca 1994r. z późn. zmianami,

#### 3.2. Inwestor:

Gmina Kudowa-Zdrój,  
ul. Zdrojowa 24  
57-350 Kudowa-Zdrój

#### 3.3. Lokalizacja Inwestycji

Kudowa – Zdrój,  
Jednostka ewidencyjna 020803\_1  
Obręb ewid. 0004 Czerмна  
Działki nr 224/1, 250

### 4. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego:

Przedmiotem opracowania jest Projekt budowlany – część Projekt Zagospodarowania Terenu dla zamierzenia inwestycyjnego „Budowa boiska wielofunkcyjnego przy Szkole Podstawowej nr 3 w Kudowie – Zdroju”. Niniejsze opracowanie zawiera opis techniczny oraz część rysunkową.

### 5. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania terenu (w tym informacje o obiektach przeznaczonych do rozbiórki)

#### 5.1. Lokalizacja i zabudowa

Przedmiotowe działki o nr ewid. 250 oraz 224/1 są własnością Zamawiającego. Działka nr 250, o charakterze drogowym stanowi nieutwardzony łącznik pomiędzy istniejącym boiskiem i terenem Szkoły. Na działce 224/1 zlokalizowane jest obecnie istniejące, posiadające pylasto-trawiastą nawierzchnię boisko, częściowe niskie ogrodzenie tegoż boiska oraz węzłowy słup energetyczny. Boisko jest wyposażone w dwa słupy z tablicami do koszykówki i w głównej mierze wykorzystywane jest przez położoną nieopodal Szkołę Podstawową nr 3. Boisko w stanie istniejącym nie odpowiada obecnym standardom stawianym tego typu obiektom, jest zbyt blisko do istniejącego słupa energetycznego a jego pozbawiona amortyzacji nawierzchnia zagraża bezpieczeństwu młodych użytkowników. W obliczu takiego stanu rzeczy Zamawiający zdecydował się na wykonanie niniejszego opracowania a w dalszej kolejności budowę nowoczesnej areny, szkolnych zajęć sportowych. Teren inwestycji przedstawiono graficznie jako obszar ograniczony literami A-D na rysunku A-00, p.t. Projekt zagospodarowania terenu.

Zamieszczone poniżej fotografie stanu istniejącego przedstawiają przedmiotową posesję oraz teren z nią związany i zostały zamieszczone za uprzejmą zgodą Gminy Kudowa-Zdrój.



Fot. 1 Widok płyty boiska od strony wejścia ze ścieżki (działki nr.250)



Fot. 2. Widok furtki wejściowej w ogrodzeniu od strony ścieżki (działki nr.250)



Fot. 3 Widok ścieżki (działki nr.250) prowadzącej w stronę boiska od schodków położonych przy Szkole Podstawowej





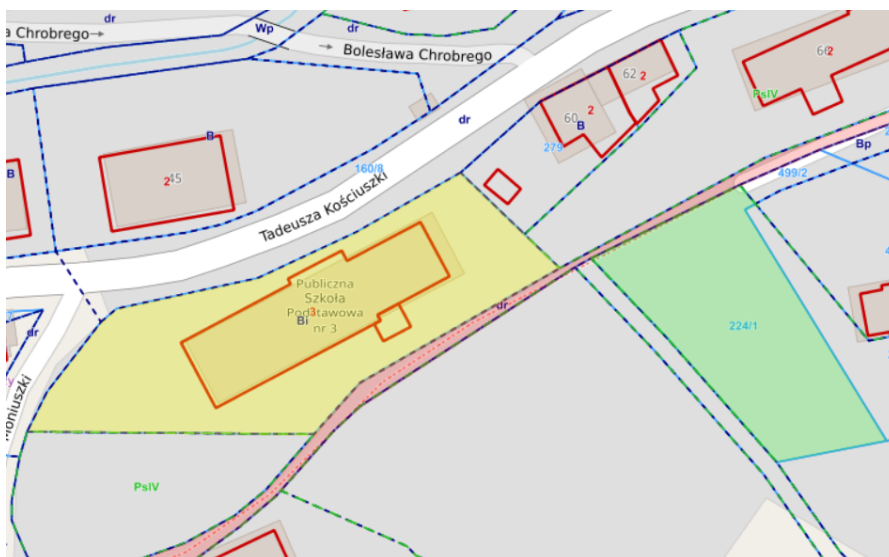
Fot. 4 Widok wyjścia ze szkoły ze schodkami na ścieżkę prowadzącą w stronę boiska



Fot. 5 Schody prowadzące z terenu szkoły na ścieżkę w stronę boiska

Poniżej przedstawiono pochodzący ze strony: [Polska.geoportal3.pl](https://polska.geoportal3.pl) - kontekst lokalizacyjny.

- Kolorem żółtym zaznaczono działkę istniejącej Szkoły Podstawowej nr 3.
- Kolorem zielonym zaznaczono teren inwestycji, działkę przeznaczoną pod likwidację istniejącego i budowę nowoprojektowanego boiska
- Kolorem ceglastym przedstawiono działkę drogową (nr. 250) zawierającą ścieżkę łączącą budynek Szkoły z placem boiska.



## **5.2. Zabudowa sąsiednia**

Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią obszary zabudowy śródmiejskiej ze zlokalizowanymi na nich budynkami o charakterze mieszkalnym jednorodzinnym (B), inne tereny zabudowane - Szkoła Podstawowa (Bi), rozdzielająca je działka drogowa (dr) oraz rów melioracyjny (W) i działki rolne (Ps) - pastwiska trwałe.

## **5.3. Dostęp do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna terenu**

Wjazd na teren inwestycji jest utrudniony ale możliwy poprzez wąską nieutwardzoną ścieżkę pieszo-jezdną położoną na działce o numerze ewid. 250. Od strony ul. Moniuszki ścieżka ta jest bardzo wąska i ogranicza się praktycznie do ruchu pieszego, natomiast jej część połączona z wjazdem od strony ul. Kościuszki, poszerzona o części działek 499/2 i 225/2 ma znacznie większą szerokość i z powodzeniem obsługuje ruch kołowy.

Wjazd i zjazd z terenu przyszłej budowy będzie się odbywał z ulicy Stanisława Moniuszki lub Kościuszki i będzie przebiegał w obu przypadkach obok budynków posesji sąsiadujących.. Zarówno ścieżka jak i obsługa komunikacyjna wewnątrz przedmiotowej działki nie są utwardzone i posiadają nawierzchnię szutrowo-trawiastą. Działka, na której znajduje się istniejące boisko nie posiada parkingu.

## **5.4. Ogrodzenie terenu**

Przedmiotowa posesja posiada częściowe ogrodzenie fragmentami uzupełnione żywopłotem. Przęsła ogrodzenia wykonane są ze ażurów stalowych, miejscami uzupełnionych stalową siatką plecioną. Ogrodzenie nie posiada podmurówki. W północno zachodnim narożniku działki w ogrodzeniu zlokalizowana jest stalowa furtka zapewniająca wejście na teren działki.

## **5.5. Ukształtowanie terenu**

Przedmiotowy teren jest niemal płaski z niewielkim spadkiem w kierunku południowo-wschodnim.

## **5.6. Zieleni**

Teren posesji związany z boiskiem porasta rozległy trawnik a częściowo na jej granicach i wzdłuż obejść boiska występuje żywopłot. Poza wymienionymi elementami zieleni, na przedmiotowym terenie brak innych nasadzeń, w tym drzew iglastych i liściastych. Przy południowo-zachodnim narożniku działki po stronie działki 226 rośnie wysokie na około 6m drzewo liściaste. Drzewo to na czas prac przewidzianych projektem należy zabezpieczyć przed przypadkowym uszkodzeniem.

## **5.7. Bilans terenu w granicach opracowania**

- Powierzchnia działek w granicach opracowania:	- 1.057,00 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy budynków istniejących:	- 0,00 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia boiska	- 459,00m <sup>2</sup>
- Powierzchnia utwardzona:	
chodnik + parking [R] ze stojakami dla rowerów	- 111,50m <sup>2</sup>
- Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej	- 486,50 m <sup>2</sup>
- Powierzchnia biologicznie czynna - procentowo:	
PBC = (Pzc =486,50m <sup>2</sup> / Pcdz=1057m <sup>2</sup> ) = 0,46026	- 46 %

**5.8. Istniejące uzbrojenie terenu obejmuje:**

- słup i trasa napowietrznej linii energii elektrycznej NN,
- trasa podziemnej linii telekomunikacyjnej,

**5.9. Dostępność dla niepełnosprawnych**

Teren obu działek mimo braku utwardzenia pozbawiony jest barier architektonicznych i umożliwia dostęp dla osób z niepełnosprawnościami, poruszających się na wózkach. Jedyne problem w tym względzie stanowią będące poza zakresem opracowania istniejące schody prowadzące użytkowników boiska z terenu szkoły Podstawowej. Osoba z niepełnosprawnościami może korzystać ze znajdującego się przy ul. Kościuszki parkingu Szkoły, gdzie zlokalizowane jest jedno miejsce parkingowe przeznaczone dla OZN.

**5.10. Oddziaływania górnicze**

Terenie działki znajduje się na Terenie i jednocześnie w Obszarze Górniczym złóż wód leczniczych Kudowa. Nie występują jednak ani na nim, ani w jego pobliżu oddziaływania wynikające z górnictwa, ani tereny osuwiskowe.

**5.11. Obiekty do rozbiórki**

Na przedmiotowej posesji nie występują obiekty kubaturowe przeznaczone do rozbiórki. Przed rozpoczęciem prac rozebrane zostaną ogrodzenie, konstrukcje tablic do koszykówki oraz nawierzchnia i ewentualnie podbudowy istniejącego boiska.

**6. Projektowane zagospodarowanie terenu.**

Projektowane zagospodarowanie działek obejmuje wykonanie boiska wielofunkcyjnego z nieprzepuszczalną nawierzchnią poliuretanową, chodników, przy boisku z parkingiem rowerowym oraz dostawę i montaż elementów wyposażenia sportowego oraz małej architektury. W ramach projektu w granicach obejmów zostanie również wykonanie ogrodzenie boiska spełniające dodatkowo rolę piłko-chwyty, oraz oświetlenie areny sportowej i strefy wejściowej w postaci dedykowanych montowanych na słupach opraw oświetleniowych. Planowane odwodnienie terenu na bazie odwodnienia boiska istniejącego, powierzchniowe, na teren własnej działki. Przed wejściem na boisko zostanie zamontowana dwusłupkowa, nawiązująca do pozostałych elementów małej architektury tablica informacyjna zawierająca regulamin korzystania z boiska. Zarówno samo boisko jak i spadki chodników będą dostosowane dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

**6.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:**

Technicznymi urządzeniami budowlanym planowanym w ramach zadania będą:

- usytuowane w narożniku i południowo zachodniej granicy boiska, elementy prefabrykowanych ścianek oporowych,
- ogrodzenie boiska w postaci metalowych piłko-chwyty wykonanych na bazie słupów i paneli zgrzewanych. Planowana wysokość ogrodzenia ok. 4m zgodna z wytycznymi projektowymi zawartymi na rysunkach A-05, oraz A-06 Projektu technicznego. Ogrodzenie musi być wykonane na bazie systemu jednego producenta.
- parking rowerowy, wyposażony w dwa dedykowane, czterostanowiskowe stojaki,
- instalacja elektryczna zasilająca lampy oświetleniowe boiska, oraz latarnie parkowe terenu strefy wejściowej,
- elementy małej architektury w postaci parkowych ławek i kosze na śmieci.

#### **6.2. Sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków:**

Budowa boiska nie spowoduje konieczności odprowadzania i oczyszczania ścieków. Zgodnie z zapisami ustawy wody deszczowe nie są ściekami. Wody deszczowe i roztopowe podobnie jak obecnie będą odprowadzane powierzchniowo na teren własnej działki.

#### **6.3. Układ komunikacyjny:**

Po wyposażeniu w utwardzoną nawierzchnię, na dotychczasowych zasadach. W obrębie wejścia na boisko powstanie wygodny, szeroki, brukowany chodnik, mogący pomieścić zawodników lub uczniów Szkoły gromadzących się w oczekiwaniu na otwarcie boiska. Podobnemu zabiegowi zostanie poddany fragment działki nr 250 stanowiący ścieżkę łączącą boisko z terenem Szkoły. Odwodnienia terenów utwardzonych kształtowane spadkami na teren własnych działek. Utwardzenia terenu jak i lokalizację boiska pokazano na rysunku A-00. Roboty związane z wykonaniem utwardzenia ścieżki nie wymagają ani pozwolenia na budowę, ani oficjalnego zgłoszenia robót z nim związanych. Działka boiska nie posiada docelowego dojazdu, dlatego też będzie korzystać z istniejących stanowisk postojowych obsługujących Szkołę Podstawową, w tym jednego miejsca dla osób z niepełnosprawnościami.

#### **6.4. Sposób dostępu do drogi publicznej:**

W razie konieczności kołowa obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach istniejącymi zjazdami z dz. Nr 250 na drogi publiczne – ul. Stanisława Moniuszki, oraz ul. Kościuszki, bez zmian projektowych.

#### **6.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:**

Mimo tego, że nieruchomość znajduje się w zasięgu obszaru wyposażonego w miejskie systemy infrastruktury technicznej, przez jej teren przechodzi jedynie napowietrzna sieć energetyczna NN oraz podziemna sieć telekomunikacyjna.

Projekt poza włączeniem instalacji oświetleniowej do istniejącego słupa energetycznego nie ingeruje w istniejące uzbrojenie terenu. Włączenie do słupa i pobór energii będzie się odbywał na podstawie warunków technicznych otrzymanych od Operatora. Warunki te, informacyjnie zostały dołączone do projektu w teczce w Teczce p.t. Załączniki Projektu Budowlanego.

Instalacja oświetleniowa boiska i przyległości zostanie wykonana na podstawie stanowiącego integralną część tegoż opracowania projektu elektrycznego.

Działka nie posiada sieci kanalizacyjnych, ani gazowej.

Podsumowanie:

- zaopatrzenie w wodę – brak, bez zmian projektowych,
- odprowadzenie ścieków bytowych – brak, bez zmian projektowych,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na teren własnych posesji, bez zmian projektowych, na dotychczasowych zasadach,
- zaopatrzenie w energię elektryczną dla projektowanej instalacji oświetleniowej zgodnie z nową umową z Operatorem Tauron Dystrybucja, która zostanie podpisana na bazie wydanych warunków przetęczenia nr WP/128247/2023/O04R04 z dnia 13.12.2023r. Moc zagwarantowana w warunkach technicznych, jest wystarczająca do obsługi projektowanego oświetlenia.
- zaopatrzenie w energię cieplną co i cwu – brak, bez zmian projektowych,



**6.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu:**

Ukształtowanie terenu, posiada delikatny spadek w kierunku południowo-wschodnim i poza koniecznym wypłaszczeniem pod płytę boiska pozostanie bez zmian projektowych. Nowe boisko powstanie częściowo, w miejscu boiska istniejącego dlatego wypłaszczenie to zostanie jedynie skorygowane. Miejsca po starym boisku nie mieszczące się w obrysie nowego mają zostać zrekultywowane i obsiane mieszkankami traw odpornymi na deptanie i przesuszanie. Budowa boiska nie narusza istniejącego drzewostanu, ponieważ w stanie istniejącym drzewa na niej nie występują. Poza zaniedbanym trawnikiem brak jest też na niej praktycznie zieleni niskiej urządzonej. Jedyną, występującą na przedmiotowej działce jej formą jest istniejący żywopłot, który w ramach ingerencji projektowych będzie wymagał częściowej likwidacji, oraz miejscami drobnej korekty przebiegu. Zakładana ilość powierzchni biologicznie czynnej po wybudowaniu boiska i chodników będzie na poziomie 46 % powierzchni objętej opracowaniem.

**7. Zestawienia:**

**7.1. Powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, (powierzchnia zabudowy budynku pomniejszona o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony),**

- Powierzchnia zabudowy, stan istniejący: - 0,00 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy, stan projektowany: - 0,00 m<sup>2</sup>,
- Wskaźnik intensywności zabudowy po rozbudowie : - 0 (na dotychczasowym poziomie)

**7.2. Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników,**

W stanie istniejącym działki nie są wyposażone w brukowane dojścia.

W stanie projektowanym:

- Powierzchnia chodników z parkingiem rowerowym: - 111,50 m<sup>2</sup> (zwiększenie)

**7.3. Powierzchnia biologicznie czynna,**

- w stanie istniejącym:

(prowizoryczne boisko terenowe ze względu na swoją naturalną nawierzchnię w całości jest wliczane do powierzchni biologicznie czynnej)

Powierzchnia czynna przyrodniczo: - 1057,00 m<sup>2</sup>;

- w stanie projektowanym:

(płyta boiska ma nawierzchnię sztuczną oraz brukowane dojście i parking rowerowy)

powierzchnie czynne przyrodniczo: - 486,50 m<sup>2</sup> - (zmniejszenie o 54%)

**7.4. Powierzchnia innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących,**

- Powierzchnia całkowita działki: - 1.057,00 m<sup>2</sup> - (na dotychczasowym poziomie)
- Udział powierzchni czynnej przyrodniczo: - 46 % - (zmniejszenie o 54%)

## 8. Informacje i dane:

Inwestycja będąca przedmiotem projektu położona jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Ps — pastwiska trwałe.

### 8.1. O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane,

Zamierzenie budowlane polegające na budowie przyszkolnego boiska nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, ze względu jednak na to, że przedmiotowe boisko i chodnik dojścia mają posiadać instalację oświetleniową, planowaną inwestycję należy zakwalifikować jako budowlę sportową, o której mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z 7.07.1994 r. - Prawo budowlane, a co za tym idzie, zgodnie z przepisem art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego, na jego budowę należy na nie uzyskać pozwolenie na budowę. Teren objętym opracowaniem jest objęty aktualnym MPZT którego skan jest zamieszczony w rozdziale Dokumenty formalne i prawne. Poniżej zamieszczono analizę wymogów MPZT.

Zalecenie	Wymóg	Realizacja w projekcie
▪ Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy	Rodzaj zabudowy: usługi oświaty, szkoły	<ul style="list-style-type: none"> <li>Działki niezabudowane</li> <li>Nie posiadają obiektów kubaturowych</li> <li>Projektowane boisko szkolne służące usługom oświaty</li> </ul>
▪ Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	Zagospodarowanie terenu z funkcją służącą usługom oświaty.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Warunek spełniony</li> </ul>
▪ Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: - Nieprzekraczalne linie zabudowy:  ▪ Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji	Nie oznaczono na działce Nie projektuje się zabudowy  Działka nie jest zabudowywana	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nie dotyczy. Działki nie posiadają zabudowy</li> <li>Nie dotyczy</li> </ul>
▪ Udział powierzchni biologicznie czynnej	Bez wymogów	<ul style="list-style-type: none"> <li>486,50m<sup>2</sup> = 46%</li> </ul>
▪ Szerokość elewacji budynku	Bez wymogów, nie projektuje się obiektów kubaturowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nie dotyczy. Działki nie posiadają zabudowy</li> </ul>
▪ Wysokość górnej krawędzi elewacji planowanej rozbudowy  ▪ Geometria dachu planowanej rozbudowy	Bez wymogów, nie projektuje się obiektów kubaturowych  Bez wymogów, nie projektuje się obiektów kubaturowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nie dotyczy. Działki nie posiadają zabudowy</li> <li>Nie dotyczy. Działki nie posiadają zabudowy</li> </ul>
▪ Wysokość	Bez wymogów, nie projektuje się obiektów kubaturowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nie dotyczy. Działki nie posiadają zabudowy</li> </ul>
▪ Inwestycję należy zaprojektować w sposób:		

- niepowodujący ograniczeń w dostępie do drogi publicznej	Działka posiada dostęp do drogi publicznej na dotychczasowych zasadach,	• Warunek spełniony.
- niepowodujący ograniczeń możliwości korzystania z wody	Nie ma ograniczeń	• Warunek spełniony
- niepowodujący ograniczeń w możliwości korzystania z kanalizacji	Nie ma ograniczeń	• Warunek spełniony
- niepowodujący ograniczeń w możliwości korzystania z energii elektrycznej i ciepłej	Nie ma ograniczeń	• Warunek spełniony
- niepowodujący ograniczeń w możliwości korzystania ze środków łączności	Nie ma ograniczeń	• Warunek spełniony
- niepowodujący ograniczenia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi	Projekt nie zawiera obiektów posiadających pomieszczenia	• Warunek spełniony
- zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas	Funkcja boiska sportowego na działce pozostaje bez zmian	• Poziom hałasu bez zmian • Regulacja przebiegu żywopłotu jako naturalnej izolacji przed hałasem w celu jej optymalizacji
- zapewniający ochronę przed wibracjami	Nie stwierdzono występowania wibracji	• Warunek spełniony
- zapewniający ochronę przed zakłóceniami elektrycznymi	Nie stwierdzono występowania zakłóceń	• Warunek spełniony
- zapewniający ochronę przed promieniowaniem	Nie stwierdzono występowania promieniowania	• Warunek spełniony
- zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza	Nie stwierdzono występowania zanieczyszczenia powietrza. Inwestycja nie spowoduje zanieczyszczenia powietrza	• Warunek spełniony

- zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem wody	Nie stwierdzono występowania zanieczyszczenia wody. Inwestycja nie spowoduje zanieczyszczenia wody	• Warunek spełniony
- zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gleby	Nie stwierdzono występowania zanieczyszczenia gleby. Inwestycja nie spowoduje zanieczyszczenia gleby	• Warunek spełniony

**Wszystkie wymogi nałożone przez Miejscowy Plan Zagospodarowania Terenu dotyczące przedmiotowego obiektu zostały spełnione.**

Projektowane boisko szkolne powstanie w miejscu istniejącego prowizorycznego boiska. Nowoprojektowana arena sportowa zostanie ogrodzona i oświetlona a wejście na jego teren z drogi (dz. Nr 250) zostanie utwardzone i wyposażone w śmietniki ławki i parking rowerowy. Przy granicy z działką nr 223, oraz częściowo działką 226, aby zabezpieczyć przed osuwaniem warstwy podbudowy boiska zaprojektowano, wykonane z żelbetowych elementów prefabrykowanych, mury oporowe.

**8.2. Czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do Rejestru Zabytków lub Gminnej Ewidencji Zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską,**

Przedmiotowe zamierzenie budowlane zlokalizowane jest na obszarze wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w strefie B Ochrony Konserwatorskiej. Działki o nr ewid. 250 i 224/1 są niezabudowane, na terenie opracowania obecnie znajduje się prowizoryczne boisko szkolne. Ani boisko ani działki nie są wpisane do Rejestru Zabytków. Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm.).

Zgodnie z zapisami MPZT dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej wymaga się działań polegających na:

- zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania; restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów; dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- prowadzeniu działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych.

Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zaleca się skonsultowanie z PSOZ zamierzonych zmian dot. w szczególności:

- zmiany przebiegu i szerokości ulic, wielkości placów, linii zabudowy, przebiegu i rodzaju ogrodzeń, kompozycji zieleni i innych elementów kompozycji urbanistycznej;
- budowy nowych obiektów (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym);
- zasadniczych zmian elewacji lub gabarytów istn. obiektów nie będących zabytkami (nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym).

Projekt został skierowany do uzgodnienia z PSOZ w zakresie piłkochwyłów w formie ogrodzenia boiska. Uzgodnienie zostało zamieszczone w teczce p.t. Załączniki Projektu Budowlanego.

### **8.3. Określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,**

Według Internetowego Systemu Informacji Przestrzennej dla miasta Kudowa-Zdrój, (<https://sip.gison.pl/kudowazdrojl>):

działki Zamawiającego nie są zlokalizowane na:

- Granicy złóż,

na działce Zamawiającego nie występują:

- Obiekty Hydrogeologiczne,
- Otwory wiertnicze,
- Geostanowiska,
- Osuwiska,
- Tereny zagrożone ruchami masowymi,

Działki są zlokalizowane na:

- Obszarze Górniczym złóż wód leczniczych Kudowa,
- Terenie Górniczym złóż wód leczniczych Kudowa,

Przedmiotowe zamierzenie budowlane jest zlokalizowane na terenie i obszarze górniczym Kudowa. Jednak teren działek nie jest bezpośrednio narażony na wpływ eksploatacji górniczej w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1420 z późn. zm.). Teren inwestycji nie jest także narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani osuwania się mas ziemnych.

### **8.4. O charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi,**

Według Internetowego Systemu Informacji Przestrzennej dla miasta Kudowa-Zdrój, (<https://sip.gison.pl/kudowazdrojl>):

a) działki Zamawiającego nie są zlokalizowane na terenie:

- Parku Narodowego Gór Stołowych,
- Parku Krajobrazowego,
- Rezerwatu,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- Obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony,
- Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego,
- Stanowisk Dokumentacyjnych,
- Użytków Ekologicznych,

b) na działkach, ani w ich pobliżu nie są występują pomniki przyrody,

c) działki leżą na terenie:

- Strefy B ochrony uzdrowiskowej,
- Otuliny Parku Narodowego Gór Stołowych,
- Obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony,

Strefa "B" ochrony uzdrowiskowej tworzy otulinę ochronną dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej i ma na celu kształtowanie odpowiednich warunków środowiskowych uzdrowiska. Obszar strefy "C" ochrony uzdrowiskowej stanowi otoczenie stref "A" i "B" ochrony uzdrowiskowej oraz przylegający do nich teren niezbędny do zapewnienia ochrony miejscowego klimatu i krajobrazu, pełni rolę otuliny całego uzdrowiska.

Otulina PNGS, spełnia rolę ochronną dla terenu właściwego parku, poprzez pozostawianie

naturalnych elementów ekosystemów leśnych np.: wykroty, leżanina, martwe drewno pozostające do naturalnego rozkładu, stojące drzewa dziuplaste, ustalanie stref ochronnych wokół gniazd. Stanowi również miejsce intensywnego rozwoju turystyki i całej infrastruktury z nią związanej w celu odciążenia ruchu turystycznego w samym parku.

Na obszarze Natura 2000 specjalnej ochrony nie ma listy zakazów. Obowiązuje jedna fundamentalna zasada: niepodejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na gatunki i siedliska, dla których ochrony obszar Natura 2000 został wyznaczony.

Prace związane z realizacją budowy boiska szkolnego, nie stwarzają zagrożeń dla środowiska, nie wywierają też negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi w tym glebę, wody podziemne i nawierzchniowe. Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco, lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Planowana inwestycja nie generuje zagrożeń dla środowiska, a samo boisko i zainstalowane, prawidłowo eksploatowane i poddawane przeglądowi urządzenia budowlane i wyposażenie nie zagraża życiu i zdrowiu swoich użytkowników ani osób postronnych, nie emituje też drgań i hałasu, nie wydziela zapachu, ani nie powoduje degradacji środowiska naturalnego.

Jak już podano w pkt 7.1 działki a co za tym idzie także boisko zlokalizowane są poza granicami terenów chronionych. Działki znajdują się jedynie w otulinie Parku Narodowego Gór Stołowych i nie będą negatywnie oddziaływać na jego obszar.

Budowa boiska, nie narusza w sposób znaczący terenów zielonych ani nie zubaża istniejącego drzewostanu. Wzniesienie boiska oraz przyszłe jego użytkowanie nie mają negatywnego wpływu na gospodarkę odpadami. Odpady będą segregowane i przechowywane w koszach parkowych umiejscowionych przed wejściem na jego teren i zdawane do utylizacji na dotychczasowych zasadach, tak jak ma to miejsce podczas użytkowania obecnego prowizorycznego boiska.

**9. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi:**

Nie dotyczy, boisko jest budowlą otwartą i nie wymaga stosowania ochrony przeciwpożarowej.

**9.1. Drogi pożarowe**

Nie dotyczy.

**9.2. Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę**

Nie dotyczy.

**10. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych:**

Boisko jego ogrodzenie i chodnik to obiekty proste, o znikomym stopniu skomplikowania. Największą trudnością wykonawczą będzie stanowiło ustawienie i montaż prefabrykowanych ścianek oporowych. Bezwzględnie należy dopilnować ustawienia ich z odpowiednim reżimem technicznym, technologicznym i jakościowym.

**11. Informację o obszarze oddziaływania obiektu:**

PODSTAWA OPRACOWANIA:

USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami – Art. 3, pkt 20.3  
obszar oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu  
obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym  
obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu;

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU) z dnia 22 września 2015 r.  
zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu  
budowlanego: „§ 13a. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu zawiera:

- 1) wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu;
- 2) zasięg obszaru oddziaływania obiektu przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany.”.

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami.

W przypadku inwestycji będącej przedmiotem projektu, obszar oddziaływania ogranicza się do terenu inwestycji, nie ma wpływu na sąsiednie działki, nie ogranicza sposobu ich zabudowy. Inwestycję zaprojektowano w sposób nie powodujący ograniczeń osób trzecich w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody i kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, nie powodujący ograniczenia dostępu do światła dziennego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

Projektowane boisko ma funkcję szkolną i będzie użytkowane głównie przez uczniów i pracowników placówki. W trakcie jego użytkowania tereny sąsiednie, podobnie jak ma to miejsce obecnie podczas korzystania z istniejącego boiska prowizorycznego, będą narażone na podwyższony poziom hałasu.

Projektowana inwestycja nie spowoduje uciążliwości wywoływanych przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza i gleby.

## 12. Uwagi końcowe:

- Niniejszy projekt jest integralną częścią projektu architektoniczno-budowlanego stanowiącego dokumentację wymaganą prawem w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę.
- Wszystkie wymiary podane zostały w systemie metrycznym. Podstawowe wymiary podane zostały w centymetrach a oznaczenia poziomów w metrach (chyba, że zaznaczono inaczej).
- Specyfikacje i opisy uwzględniają standard minimalny dla materiałów i instalacji niezbędny do właściwego funkcjonowania projektowanego obiektu. Wykonawca może zaproponować alternatywne rozwiązania pod warunkiem zachowania minimalnego wymaganego standardu.
- Wszystkie proponowane przez wykonawcę rozwiązania będą przedłożone projektantowi i Zamawiającemu do ostatecznej akceptacji.
- Wszystkie elementy ujęte w opisie a nie ujęte na rysunkach lub ujęte na rysunkach a nie ujęte w specyfikacji (opisie) winne być traktowane tak jakby były ujęte w obu. W przypadku rozbieżności w jakimkolwiek z elementów dokumentacji, należy zgłosić je projektantowi, który zobowiązany będzie do pisemnego rozstrzygnięcia problemu.
- Wykonawca na bazie niniejszej dokumentacji oraz opracowań uszczegóławiających wykona we własnym zakresie pozostałe niezbędne rysunki wykonawcze i warsztatowe lub zleci je w drodze odrębnego zamówienia.
- Wszystkie dodatkowe rysunki i opracowania będą przedłożone projektantowi i Zamawiającemu do ostatecznej akceptacji.



- Wszystkie wykonywane prace oraz proponowane materiały winny odpowiadać polskim normom, posiadać niezbędne atesty i spełniać obowiązujące przepisy.
- W przypadku stwierdzenia innych niż przyjętych do projektowania warunków gruntowych w miejscu lokalizacji obiektu, należy bezwzględnie powiadomić o tym projektanta niniejszego opracowania.
- Wszelkie roboty muszą być wykonywane pod nadzorem osób uprawnionych do prowadzenia danego typu robót. Roboty zanikające i podlegające odbiorowi powinny być dokumentowane, zapisywane i potwierdzane przez inspektorów nadzoru w dzienniku budowy.
- Wykonawcy dla celów przygotowania wyceny realizacji inwestycji zobowiązani są do wykonania przedmiarów w poszczególnych branżach, uwzględniających zasady i reguły detalowania wszelkich charakterystycznych miejsc i przekrojów zgodnie ze sztuką budowlaną i niniejszym projektem, w zakresie pozwalającym na określenie kosztu realizacji obiektu. Projekty: architektoniczno-budowlany, oraz projekty techniczne w poszczególnych branżach wraz z przedmiarami, stanowią jedynie materiał pomocniczy przy określaniu kosztów wykonania rozbudowy i nie zwalnia to Wykonawców z obowiązku wykonania własnych, i ewentualnego skorygowania przedmiarów opracowanych przez Projektantów.
- Zawarte w opracowaniu rozwiązania architektoniczne, funkcjonalne i budowlano-technologiczne podlegają ochronie praw autorskich i nie mogą być kopiowane, powielane i stosowane w jakiegokolwiek formie bez zgody autorów projektu. Mogą być one wykorzystane jednorazowo do konkretnie przypisanej lokalizacji.
- Wszystkie materiały przewidziane do wykonania rozbudowy, należy wbudować zgodnie z technologią stosowania podaną przez producenta. W razie jakichkolwiek wątpliwości należy skontaktować się z producentem danego wyrobu.
- Projekt należy rozpatrywać wraz z innymi projektami pozostałych branż.
- Roboty wykonywać zgodnie z warunkami technicznymi odbioru robót budowlano-montażowych, przepisami prawa budowlanego, przepisami BHP i P.poż. oraz wytycznymi zawartymi w niniejszych Uwagach.
- Projekt należy rozpatrywać kompleksowo. Przed rozpoczęciem robót zapoznać się z projektami wszystkich branż w celu ustalenia kolejności i zakresu robót. Jeśli jakakolwiek pozycja jest uwzględniona w przedmiarze, a nie znaleziono jej na rysunkach, należy uwzględnić ją na budowie. Jeśli pozycja jest ujęta w projekcie, a nie ujęta w przedmiarze, należy ją również uwzględnić podczas budowy.
- OBIEKT NALEŻY WYKONAĆ ZGODNIE Z WIEDZĄ I SZTUKĄ BUDOWLANĄ.

Opracowała:

mgr inż. arch. Marzena Pakuła KL- 233/93

## **C) CZĘŚĆ RYSUNKOWA**