

GMINA MIEJSKA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ
UL. 11 LISTOPADA 35
59-850 ŚWIERADÓW-ZDRÓJ
www.swieradowzdroj.pl



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ – CZĘŚĆ A

ŚWIERADÓW-ZDRÓJ 2025 R.



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.

UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

PROJEKTANT PROWADZĄCY:	MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH
PROJEKTANCI:	MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BĄK MGR INŻ. KAROLINA DRAGA
WSPÓŁPRACA:	MGR INŻ. ARCH. KLAUDIA GRZEŚKOWIAK



I. WSTĘP.....	11
II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	12
1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ	12
1.1. Struktura użytkowania gruntów	13
1.2. Tereny zamknięte	13
1.3. Sieć osadnicza i ludność miasta Świeradów-Zdrój.....	13
1.4. Charakterystyka struktury urbanistycznej	16
1.5. Ruch budowlany	17
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA.....	17
2.1. Charakterystyka i ocena stanu poszczególnych komponentów środowiska	17
2.1.1. Rzeźba terenu.....	17
2.1.2. Budowa geologiczna, w tym występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych..	18
2.1.3. Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	18
2.1.4. Wody powierzchniowe.....	20
2.1.5. Wody podziemne	21
2.1.6. Gleby	23
2.1.7. Szata roślinna	24
2.1.8. Świat zwierzęcy	25
2.1.9. Klimat lokalny, akustyczny i stan powietrza atmosferycznego	25
2.2. Przyrodnicze powiązania obszaru miasta z otoczeniem	27
2.3. Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną	28
2.4. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	30
3. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	31
4. STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	33
5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	33
5.1. Historia.....	33
5.2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków	34
5.3. Obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków.....	37
5.4. Zabytki archeologiczne	37
5.5. Dobra kultury współczesnej.....	37
5.6. Krajobraz kulturowy – wnioski, rekomendacje, granice krajobrazów priorytetowych wynikające z audytu krajobrazowego.....	38
6. UZDROWISKO	38
7. TURYSTYKA	39
8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	41
8.1. Rynek pracy.....	41



8.2. Mieszkalnictwo.....	42
8.3. Oświata i wychowanie	42
8.4. Usługi zdrowia.....	43
8.5. Sport.....	43
8.6. Kultura.....	45
8.7. Baza noclegowa.....	46
8.8. Inne usługi	53
8.9. Działalność gospodarcza	54
8.10. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia	54
9. SYSTEM KOMUNIKACYJNY	55
9.1. Infrastruktura drogowa.....	55
9.2. Komunikacja miejska.....	56
9.3. Komunikacja PKS.....	56
9.4. Infrastruktura kolejowa.....	56
9.5. Infrastruktura rowerowa.....	56
9.6. Kolej gondolowa.....	56
9.7. Wodny Szlak Doliny Kwisy.....	57
10. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	57
10.1. Zaopatrzenie w wodę	57
10.2. Gospodarka ściekowa	58
10.3. Gospodarka odpadami	58
10.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.....	59
10.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	59
10.6. Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz.....	59
10.7. Rurociągi naftowe.....	60
10.8. Infrastruktura teletechniczna	60
10.9. Energia odnawialna	60
10.10. Energetyka cieplna.....	60
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO I ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	60
12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA, UWZGLĘDNIAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI: ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKO I SPOŁECZNE, PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ MIASTO WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	63
12.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.....	64



12.2.	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta uwzględniających prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego	64
12.3.	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta uwzględniających w szczególności możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy	65
12.4.	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta uwzględniających w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	66
III.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	67
1.	CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA	67
2.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, O KTÓRYM MOWA W UST. 1 PKT 7 LIT. D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)	67
2.1.	Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy	67
2.2.	Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów	68
2.2.1.	Tereny przeznaczone pod zabudowę.....	71
2.2.2.	Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania.....	76
2.2.3.	Tereny wyłączone z zabudowy.....	78
2.3.	Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej	79
2.4.	Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej	81
3.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	81
3.1.	Zasady ochrony zasobów środowiska.....	81
3.2.	Zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni	83
3.3.	Kierunki ochrony przyrody.....	84
3.4.	Kierunki ochrony uzdrowisk „Świeradów-Zdrój” i „Czerniawa-Zdrój”	85
4.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	87
4.1.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.....	87
4.2.	Zasady ochrony zabytków archeologicznych.....	89
4.3.	Dobra kultury współczesnej.....	89
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....	89
5.1.	Drogi wojewódzkie	89
5.2.	Drogi gminne.....	91
5.3.	Infrastruktura rowerowa	91
5.4.	Kolej	91



5.5. Normatyw parkingowy.....	92
6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	93
6.1. Zaopatrzenie w wodę.....	93
6.2. Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych.....	94
6.3. Kanalizacja deszczowa i melioracja.....	95
6.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa	95
6.5. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty o średnim i niskim napięciu).....	95
6.6. Zaopatrzenie w gaz	96
6.7. Zaopatrzenie w ciepło	97
6.8. Telekomunikacja	97
6.9. Gospodarka odpadami.....	97
7. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM	98
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ, WE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI, PLAN ROZWOJU PONADLOKALNEJ INFRASTRUKTURY TURYSTYCZNEJ.....	100
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	100
9.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	100
9.1.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	100
9.1.2. Obszary przestrzeni publicznej	100
9.2. Obszary, dla których miasto Świeradów-Zdrój zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	100
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ....	101
10.1. Kierunki i zasady przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej	101
10.2. Kierunki i zasady kształtowania przestrzeni leśnej	101
11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	102
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	103
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).....	103
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	103
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE	104
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	104
17. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW, A TAKŻE ICH STREF	



	OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU	104
18.	OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ USYTUOWANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M ²	105
19.	INNE OBSZARY FUNKcjONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE ŚWIERADÓW-ZDRÓJ.....	105
20.	UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	105



I. WSTĘP

PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej „Studium”, to dokument planistyczny, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130).

Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowi Uchwała Nr XVIII/92/2019 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świeradów-Zdrój, sporządzona na podstawie art. 9 w/w ustawy.

Obecnie, na terenie miasta i gminy, obowiązuje zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świeradów-Zdrój, zatwierdzona Uchwałą Nr XXXIV/158/2012 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 31 października 2012 r.

Niniejsza zmiana dotyczy fragmentu obszaru miasta Świeradów-Zdrój – terenu Czerniawy-Zdrój o powierzchni około 434 ha.

Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Świeradów-Zdrój wynika z konieczności jego aktualizacji i wprowadzenia spójności jego ustaleń z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, programami i raportami, które uległy zmianom na przestrzeni ostatnich lat.

Ponadto, dokument ten należy dostosować do zmieniającej się sytuacji społeczno – gospodarczej, procesów demograficznych oraz zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie ustalenia Studium wymagają aktualizacji wynikających ze zmian w obowiązujących przepisach prawa, m.in. w:

- ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, tekst jednolity),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, tekst jednolity),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, tekst jednolity ze zm.),
- ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625, tekst jednolity ze zm.),
- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, tekst jednolity, ze zm.),
- ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699, tekst jednolity, ze zm.),
- ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r., poz. 633, tekst jednolity).

Zmiany te dotyczą przede wszystkim uwzględnienia obszarów specjalnej ochrony, czy ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, choć sam dokument nie stanowi aktu prawa miejscowego i nie jest podstawą do wydawania w zgodności z nim decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.

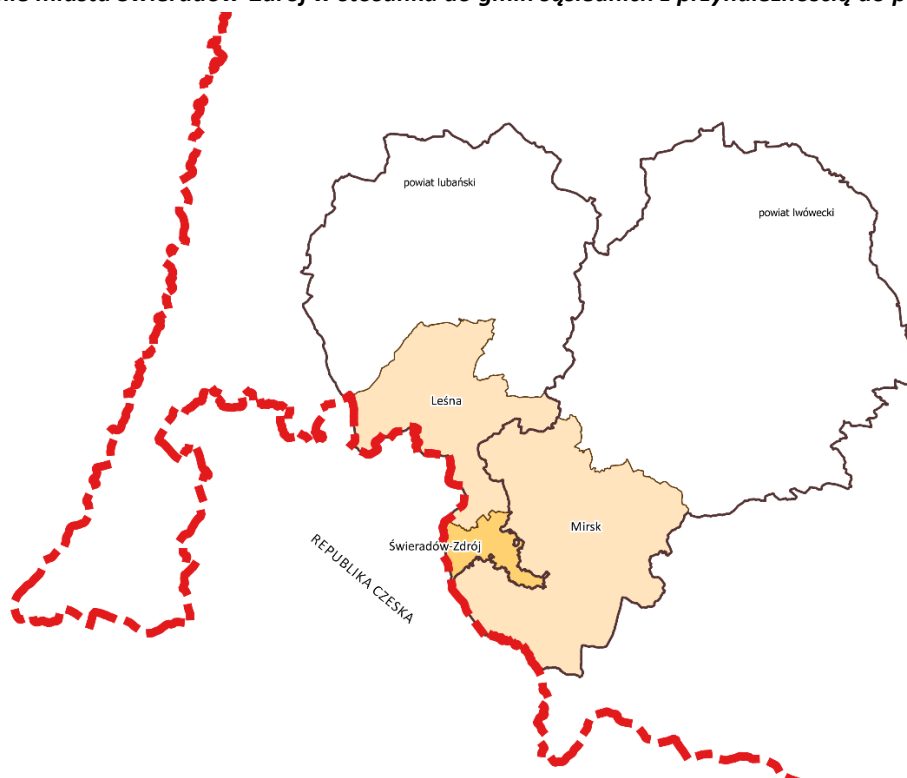


II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ

Miasto Świeradów-Zdrój położone jest w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego, przy granicy państwa z Republiką Czeską, w powiecie lubańskim w odległości ok. 32 km na południowy zachód od siedziby powiatu i ok. 35km na zachód od Jeleniej Góry. Do Wrocławia odległość wynosi ok. 160km. Przez jego teren przebiegają drogi wojewódzkie nr 361 – w kierunku granicy z Czechami i nr 358 do Szklarskiej Poręby. Miasto graniczy z gminą Mirsk – od wschodu, południa i południowego zachodu, z gminą Leśna - od północy, z Republiką Czeską – na krótkim odcinku od zachodu. Powierzchnia Świeradowa-Zdroju wynosi 20,75 km².

Położenie miasta Świeradów-Zdrój w stosunku do gmin sąsiednich z przynależnością do powiatów



źródło: opracowanie własne na podstawie codgik.gov.pl

W granicach administracyjnych miasta znajdują się dwie jednostki osadnicze – Świeradów-Zdrój położony w dolinie Kwisy i Czerniawa-Zdrój, zlokalizowana w dolinie Czarnego Potoku. Jednostki te są wyraźnie zróżnicowane pod względem przestrzennym i funkcjonalnym. Miasto Świeradów-Zdrój jest typowo turystyczną miejscowością o dobrze rozwiniętej bazie noclegowej i rekreacyjnej. Świeradów-Zdrój dysponuje także zasobami wód leczniczych, które przyczyniają się do uzdrowiskowego charakteru tej miejscowości.

Układ komunikacyjny miasta Świeradów-Zdrój oparty jest o dwie drogi wojewódzkie nr 361 – z Krzewia Wielkiego do Czerniawy-Zdrój (do przejścia granicznego z Republiką Czeską) i nr 358 – ze Świeradowa-Zdroju do Szklarskiej Poręby), oraz pozostałe drogi gminne. Na terenie miasta nie funkcjonuje obecnie komunikacja kolejowa.

Pośród powierzchniowych form ochrony przyrody, na terenie miasta Świeradów-Zdrój możemy wyróżnić Obszar Specjalnej Ochrony ptaków PLB020009 „Góry Izerskie”, Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020102 „Łąki Gór i Pogórza Izerskiego” oraz Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020047 „Torfowiska Gór Izerskich”.



1.1. Struktura użytkowania gruntów

W granicach miasta Świeradów-Zdrój dominują kompleksy leśne, którym towarzyszą tereny otwarte łąk, pastwisk i obszarów rolniczych. Największą powierzchnią w strukturze użytkowania gruntów odznaczają się lasy stanowiąc 42,99% powierzchni gminy. Znaczną część terenów zajmują użytki rolne – ok. 41,35%, przy czym w ich strukturze dominują pastwiska. Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią ok. 14,6%, z czego połowę stanowią tereny mieszkaniowe i inne tereny zabudowane, stanowiące grunty pod zabudową m. in. usługową czy rekreacyjną.

Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni Miasta Świeradów-Zdrój
użytki rolne, w tym:	858,00	41,35%
<i>grunty orne</i>	200,00	9,64%
<i>sady</i>	6,00	0,29%
<i>łąki trwałe</i>	230,00	11,08%
<i>pastwiska</i>	347,00	16,72%
<i>grunty rolne zabudowane</i>	35,00	1,69%
<i>grunty pod stawami i rowami</i>	16,00	0,77%
<i>grunty zadrzewione na użytkach rolnych</i>	22,00	1,06%
<i>nieużytki</i>	2,00	0,10%
las	892,00	42,99%
tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:	303,00	14,60%
<i>tereny mieszkaniowe</i>	69,00	3,33%
<i>tereny przemysłowe</i>	1,00	0,05%
<i>inne tereny zabudowane</i>	76,00	3,66%
<i>zurbanizowane tereny niezabudowane</i>	36,00	1,73%
<i>tereny rekreacyjno-wypoczynkowe</i>	36,00	1,73%
<i>drogi</i>	74,00	3,57%
<i>tereny kolejowe</i>	10,00	0,48%
<i>inne tereny komunikacyjne</i>	1,00	0,05%
grunty pod wodami	22,00	1,06%
RAZEM	2 075,00	100,00%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój

1.2. Tereny zamknięte

W granicach miasta Świeradów-Zdrój brak jest terenów zamkniętych, ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, będących własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. oraz terenów zamkniętych MON, zgodnie z art.2 ust. 9 ustawy z dnia 17maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

1.3. Sieć osadnicza i ludność miasta Świeradów-Zdrój

System osadniczy miasta Świeradów-Zdrój składa się z 6 obrębów. Miasto jest siedzibą władz samorządowych. Miasto ma wykształcony historyczny układ urbanistyczny z wyraźnym centrum skoncentrowanym w rejonie Domu Zdrojowego z dominantą w postaci 45m wieży zegarowej oraz Parku Zdrojowego. Zwarta zabudowa w centrum pełni głównie funkcje usługowe i uzdrowiskowe – zabudowa pensjonatowa, hotelowa, usługi publiczne i handlu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Natomiast w miarę



oddalania się od centrum Świeradowa-Zdroju zaczyna dominować zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w mniejszym stopniu występuje zabudowa wielorodzinna. Czerniawa-Zdrój, której granica ze Świeradowem-Zdrój przebiega pomiędzy szczytami Świeradówka i Młynnica, nie ma wykształconego centrum. Jej zabudowa koncentruje się wzdłuż ulic Sanatoryjnej i Głównej. Dominuje tu funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi. Tu również występują obiekty pensjonatowe, hotelowe oraz o charakterze uzdrowiskowym Dom Zdrojowy – zabudowa ta zlokalizowana jest głównie przy ul. Sanatoryjnej. W większej odległości od głównych ulic w Czerniawie-Zdrój występuje zabudowa luźna, również zagrodowa. Obie jednostki zostały połączone w dniu 1 stycznia 1973r. w jedną jednostkę administracyjną – miasto Świeradów-Zdrój.

W ostatnich latach zauważalny jest spadek liczby mieszkańców, co może być spowodowane migracją ludności na tereny bardziej zurbanizowane, np. w pobliżu Jeleniej Góry czy Wrocławia, w poszukiwaniu lepszego wykształcenia czy korzystniejszych warunków życia. Natomiast należy także wziąć pod uwagę bardzo duży przepływ ludności, związany z ruchem turystycznym i uzdrowiskowym. Rocznie w mieście Świeradów-Zdrój z noclegów korzysta około 50 000 turystów i kuracjuszy, przy czym liczba ta sukcesywnie się zwiększa.

Miasto Świeradów-Zdrój odznacza się dość niskim wskaźnikiem gęstości zaludnienia – ok. 196 os./km², w porównaniu np. z pobliskim Mirskiem (260 os./km²) czy Lubaniem (1301 os./km²). Jednak wynika to z charakteru gminy i bardzo wysokim odsetkiem lasów. Największy stopień zurbanizowania odnotowuje się przede wszystkim w centrum Świeradowa-Zdroju. Ponadto pod względem formy zabudowy miasto to wyróżnia się spośród najbliższych miejscowości.

Miasto Świeradów-Zdrój zamieszkuje 4 100 osób wg danych GUS na 2019 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały jest 4 058 osób (dane z Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój – stan na grudzień 2019 r.).

Zmiana liczby ludności w mieście Świeradów-Zdrój w latach 1999-2019

lata	liczba ludności	wzrost/spadek w porównaniu do lat poprzednich
1999	4 877	-
2000	4 719	-158
2001	4 672	-47
2002	4 663	-9
2003	4 613	-50
2004	4 577	-36
2005	4 575	-2
2006	4 555	-20
2007	4 499	-56
2008	4 492	-7
2009	4 462	-30
2010	4 519	+57
2011	4 452	-67
2012	4 403	-49
2013	4 342	-61
2014	4 308	-34
2015	4 261	-47
2016	4 240	-21
2017	4 209	-31
2018	4 183	-26
2019	4 100	-83



Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia, czyli przełomu XX/XXI wieku, można zauważyć, że migracja ludności do miasta Świeradów-Zdrój jest nierównomierna i za wyjątkiem roku 2010, kiedy to odnotowano wzrost liczby mieszkańców, przez cały czas jest ujemna. Zważając na coroczny spadek ludności w ostatnich latach (średnio przez 5 ostatnich lat – 42 osoby), można przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywał. Natomiast należy rozpatrywać tę kwestię także w zakresie ruchu turystycznego, który rokrocznie się zwiększa.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Analizując dane GUS od 1999 do 2019 r., widzimy zauważalny spadek liczby mieszkańców w mieście w ilości 777 osób, tj. około 37 osób na rok.

Zmiana liczby ludności w mieście Świeradów-Zdrój w wybranych latach

lata	liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1990	4 541	-
2000	5 004	+9,25%
2010	4 613	-8,47%
2015	4 375	-5,44%
2019	4 058	-7,81%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój

Analizując ludności miasta Świeradów-Zdrój można odnotować odpływ liczby ludności, który od początku XX wieku utrzymuje się na poziomie średnio ok. 7% ludności rocznie. Może być to podyktowane chęcią zamieszkania i pracy w pobliżu większych ośrodków miejskich, takich jak Jeleniej Góry czy Wrocławia.

Ludność miasta Świeradów-Zdrój wg wieku i płci w 2019 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	%
				ogółem
0-4 lata	147	82	65	3,59%
5-9 lat	154	89	65	3,76%
10-14 lat	228	113	115	5,56%
15-19 lat	178	83	95	4,34%
20-24 lata	215	117	98	5,24%
25-29 lat	252	132	120	6,15%
30-34 lata	288	135	153	7,02%
35-39 lat	343	165	178	8,37%
40-44 lata	341	176	165	8,32%
45-49 lat	227	115	112	5,54%
50-54 lata	236	128	108	5,76%
55-59 lat	288	138	150	7,02%
60-64 lata	348	147	201	8,49%
65-69 lat	349	159	190	8,51%
70 i więcej	506	174	332	12,34%
Razem	4100	1953	2147	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny



Ludność miasta Świeradów-Zdrój wg grup ekonomicznych w 2019 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym	641	15,63%
w wieku produkcyjnym	2403	58,61%
w wieku poprodukcyjnym	1056	25,76%
Razem	4100	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę ludności Świeradowa-Zdrój wg wieku, widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 53% osób to osoby w wieku 20-59 lata, a osoby powyżej 70 roku życia stanowią 12,34% populacji miasta Świeradów-Zdrój.

Analizując strukturę miasta Świeradów-Zdrój wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż blisko 60% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren Świeradowa-Zdrój.

Prognozując liczbę ludności miasta Świeradów-Zdrój można przyjąć następujące założenia:

- spadek liczby ludności w najbliższych latach, biorąc pod uwagę dotychczasowe tendencje,
- wzrost liczby mieszkańców obszarów podmiejskich, wynikający z podaży wiejskich terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- stopniowy spadek wskaźnika przyrostu naturalnego, ze względu na wejście w dorosłe życie roczników z niżu demograficznego,
- starzenie się społeczeństwa, zgodne z tendencjami kraju - w Świeradowie-Zdrój przewiduje się nawet dwukrotny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.

Realizacja powyższych założeń będzie zależna także od tempa uruchamiania nowych terenów rozwojowych dla budownictwa mieszkaniowego oraz powstawania nowych miejsc pracy, czyli od polityki przestrzennej gminy.

1.4. Charakterystyka struktury urbanistycznej

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta Świeradów-Zdrój wynika z uwarunkowań geograficzno-przyrodniczych i historycznego rozwoju osadnictwa. W zakresie struktury urbanistycznej rozróżnić należy dwie jednostki: Świeradów-Zdrój oraz Czerniawa-Zdrój.

Historyczny układ przestrzenny Świeradowa-Zdrój jest bardzo dobrze zachowany i cechuje go dość swobodna rozrzucona zabudowa. Na jego terenie wyróżnia się przede wszystkim zwarta zabudowa centrum z ulicą Zdrojową, w części wyłączonej z ruchu kołowego oraz dominantą Domu Zdrojowego z halą spacerową, kościołem oraz parkiem zdrojowym z promenadą, tarasami i układem ścieżek spacerowych. Ulica Zdrojowa pełni funkcję deptaka głównego przy którym występują obiekty głównie gastronomiczne, placówki handlowe i inne obiekty usługowe. Siatka ulic zlokalizowana jest w nieregularnym układzie, głównie w związku z ukształtowaniem terenu. Centrum Świeradowa w rejonie ul. Sienkiewicza, Zdrojowej i Piłsudskiego pełni rolę głównie uzdrowiskową i usługową. Koncentruje się tu zabudowa sanatoryjna, pensjonatowa, hotelowa i mieszkaniowo-usługowa. Część ta wyróżnia się także bardzo dużą ilością terenów zielonych, w tym parków zdrojowych i terenów zieleni przy obiektach usług. Tereny położone po wschodniej stronie od centrum zaburzają zharmonizowany i czytelny układ przestrzenny tej części jednostki, w związku z lokalizacją zespołu zabudowy wielorodzinnej i budynku szkoły o zuniformizowanej bryle. Inną formę zabudowy przyjmuje część północna i północno-zachodnia Świeradowa-Zdrój, gdzie rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, również z usługami turystyki oraz, w rejonie kolei gondolowej, hotele i apartamenty. Część zachodnia i południowo-zachodnia charakteryzuje się głównie zabudową pensjonatową i domami wczasowymi z dużym



udziałem zieleni towarzyszącej. Nieco odmienny charakter mają tereny położone w dolinie Kwisy, wzdłuż ulic Grunwaldzkiej, 11 Listopada i Nadbrzeżnej, które stanowią najstarszy historycznie fragment miasta o łańcuchowym układzie zabudowy. Dominuje tu luźna zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. W tej części znajduje się także kontrowersyjny hotel „Malachit” stanowiący dominantę. Między jednostką Świeradowa a Czerniawą znajdują się rozległe tereny leśne.

Czerniawa-Zdrój, stanowiąca wcześniej oddzielną miejscowość, ma odmienny charakter zabudowy od pozostałej części miasta. Pełni głównie funkcję mieszkalną i w mniejszym stopniu uzdrowską. Brak jest tu wyraźnego centrum, natomiast bardziej zwarta zabudowa zlokalizowana jest wzdłuż ul. Sanatoryjnej i ul. Głównej. Obiekty sanatoryjne zgrupowane są przy ul. Sanatoryjnej, Górzystej i Spadzistej. Zabudowa Czerniawy-Zdrój jest zabudową o charakterze luźnym, rozproszonym z dominacją zabudowy zagrodowej.

Charakter i stan zabudowy ogólnie na obszarze miasta, w obrębie zwartej zabudowy jest dobry, jedynie pojedyncze obiekty, głównie mieszkalne poza obszarami skoncentrowanej zabudowy są w złym stanie technicznym. Niemniej jednak widoczny jest wzrost inwestycji w zakresie powstawania nowych obiektów pensjonatowych i hotelarskich, którym nie zawsze towarzyszy odpowiedni rozwój infrastruktury komunikacyjnej. Szczególnie w częściach centralnych obu jednostek widoczne jest niedostosowanie parametrów dróg do natężenia ruchu.

1.5. Ruch budowlany

Na terenie Świeradowa-Zdrój odnotowuje się znaczny ruch budowlany, zwłaszcza w zakresie inwestycji o charakterze usługowym – usług turystyki, co wynika z sytuacji społeczno-gospodarczej. Jednocześnie praktycznie w całości powierzchnia miasta Świeradów-Zdrój jest pokryta planami miejscowymi (z wyłączeniem trzech działek przy ul. Żwirki i Wigury), w oparciu o które uzyskiwane są pozwolenia na budowę. Tym samym na terenie miasta nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niemniej, w 2018 r. wydano 26 pozwoleń na budowę, natomiast w 2019 r. – 13 pozwoleń.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przyjęty uchwałą Rady Miasta Świeradów-Zdrój Nr IX/50/2019 z dnia 25.04.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świeradów-Zdrój.

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA

2.1. Charakterystyka i ocena stanu poszczególnych komponentów środowiska

2.1.1. Rzeźba terenu

Zgodnie z regionalizacją fizyczno - geograficzną Polski J. Kondrackiego miasto Świeradów-Zdrój położone jest pomiędzy Wysokim Grzbieciem i Grzbieciem Kamienickim w mikroregionie Obniżenie Świeradowskie, w obrębie mezoregionu Góry Izerskie, wchodzącego w skład makroregionu Sudety Zachodnie.

Gmina Świeradów-Zdrój prawie w całości znajduje się w obrębie Gór Izerskich, na których występują duże zasięgi partii wierzchniowych, wzniesionych ponad 800 m n.p.m. Samo miasto leży w brzeżnej partii masywu Gór Izerskich, w dolinie Kwisy. Pod względem geomorfologicznym widocznymi jednostkami są stoki wzgórz, które zajmują 40-50% powierzchni, a ich spadki są zróżnicowane i wynoszą od 5 do 20%. Dominującą formą jest szczyt Stóg Izerski wznoszący się na wysokości 1107 m n.p.m. (poza obszarem miasta), u którego podnóża położone jest miasto Świeradów-Zdrój. W granicach miasta znajdują się wzniesienia Czerniawska Kopa (775m n.p.m.), Mała Góra (728 m n.p.m.), Zajęcznik (595 m n.p.m.), Tarczowa (575m n.p.m.), a najwyższy punkt w granicach administracyjnych miasta położony jest na stoku Smreka (1123 m n.p.m.), którego szczyt zlokalizowany jest poza granicami miasta Świeradów-Zdrój. Ponadto widoczne w morfologii Gór Izerskich są



mało urozmaicone partie szczytowe z partiami wierzchowinowymi rozciągniętymi szerokimi i płaskimi dolinami rzecznyymi, które tworzą w wielu miejscach rozległe kotliny śródgórskie. Przez miasto Świeradów-Zdrój przebiegają dwie doliny wpływające na rzeźbę obszaru opracowania – asymetryczna dolina rzeki Kwisy oraz dolina cieku Czarny Potok.

Obszar opracowania położony jest na wysokości od ok. 400 do 1040 m n.p.m., przy czym tereny zabudowane zlokalizowane są w przedziale od ok. 450 do 600 m n.p.m.

Obecnie widoczny jest na obszarze opracowania wpływ antropopresji poprzez wprowadzoną nową zabudowę, przy czym sama rzeźba terenu nie ulega większym zmianom, gdyż stanowi walor dla rozwoju turystyki i uzdrowiska.

2.1.2. Budowa geologiczna, w tym występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Pod względem budowy geologicznej obszar miasta Świeradów-Zdrój zbudowany jest w sposób charakterystyczny dla Gór Izerskich. Buduje go szereg formacji skalnych, w których występują przede wszystkim powstałe podczas orogenezy kaledońskiej granitognejsy i gnejsy. Pośród nich występują pasma łupków łuszczkowych oraz lokalnie leukogranity z wysoką zawartością krzemionki i małą zawartością alkaliów. Obszar Gór Izerskich należy do jednostki nazywanej metamorfikiem izerskim. Przebieg gnejsów jest generalnie równoleżnikowy i wyróżnia się ich trzy rodzaje: słojuowo-oczkowe, drobnoziarniste, cienkolaminowane (drobnooczkowe). Natomiast granity w obrębie Gór Izerskich to granity rumburskie, zlokalizowane miejscowo, jako soczewy w gnejsach, jak również leukogranity. Znajdujące się w wąskich pasmach metamorficznych w obrębie granitów i gnejsów łupki występują w kilku odmianach, przy czym typowe to średnio- i grubokrystaliczne. Ponadto ze względu na dyslokację tektoniczną w tym rejonie występują wody lecznicze o różnym stopniu mineralizacji, takie jak szczawy wodorowęglanowe, wapniowo-magnezowe i żelaziste.

Od terenu Czerniawy-Zdrój rozciąga się Pasma Kamienickie, zbudowane z łupek kwarcowo-skaleniovych oraz łuszczkowo-chlorytowo-kwarcowych. Pierwsze z nich występują wzdłuż południowego kontaktu z gnejsami izerskimi. Kolejne, zlokalizowane są w kilku ławicach o różnej grubości.

Najstarszymi utworami czwartorzędowymi są plejstoceny osady zlodowaceń środkowopolskich. Są to piaski i żwiry tarasów 20 m n.p. rzeki Kwisy. Natomiast zlodowacenia północnopolskie reprezentują piaski i żwiry 4-7 m n.p. tej rzeki. Czwartorzęd nierozdzielony reprezentują gliny deluwialne z rumoszem skalnym, gliny pylaste i osady stożków napływowych. Dolinę Kwisy wypełniają holoceny osady rzeczne o niewielkiej miąższości, złożone głównie z gnejsów i granitów. W górnym biegu rzeki jest słaby wysortowany i ostrokrawędzisty, a duże bloki osiągają średnice do 1 m.

Zgodnie z mapą hydrograficzną grunty miasta Świeradów-Zdrój na terenach zurbanizowanych są gruntami antropogenicznymi o przepuszczalności zróżnicowanej oraz gruntami zbudowanymi na skałach o słabym uszczelnieniu, których przepuszczalność jest bardzo słaba. Jedynie w rejonie łączyny występują grunty zbudowane z piasków i skał litych silnie uszczelnionych o przepuszczalności średniej. Natomiast na stokach porośniętych lasami grunty zbudowane są z glin i pyłów o przepuszczalności słabej.

2.1.3. Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze miasta Świeradów-Zdrój występują udokumentowane złoża kopalin: łupków łuszczkowych, rud cyny oraz złoża wód leczniczych.

**Złoża kopalin eksploatowane na terenie miasta Świeradów-Zdrój**

Nazwa złoża	Numer złoża	Kopalina wg Nkz	Powierzchnia złoża [ha]	Sposób eksploatacji	Stan zagospodarowania
Czerniawa-Zdrój	WL 8244	wody lecznicze	-	-	wody słabo zmineralizowane
Krobica	RS 1201	ruda cyny	184,15	-	złoże rozpoznane wstępnie
Orłowice	LS 92	łupki łuszczkowe	10,397	odkrywkowy	złoże eksploatowane okresowo
Świeradów-Zdrój	WL 8243	wody lecznicze	-	-	wody słabo zmineralizowane

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego

Nadmienić należy, że:

- dla udokumentowanego złoża „Świeradów-Zdrój” utworzono obszar i teren górniczy „Świeradów” (koncesja nr 31/92 z dnia 30.09.1992 r. wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 30.09.2042 r.);
- dla udokumentowanego złoża „Czerniawa-Zdrój” utworzono obszar i teren górniczy „Czerniawa-Zdrój” (koncesja nr 31/92 z dnia 30.09.1992 r. wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa – ważna do dnia 30.09.2042 r.);
- dla udokumentowanego złoża „Orłowice”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Jerzy II” (koncesja nr 62/93 wydana przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego – ważna do dnia 31.12.2033 r.).

Dla terenu górniczego „Jerzy II” ustanowionego na wydobywanie łupków łuszczkowych ze złoża „Orłowice” możliwe jest urabianie przy użyciu materiałów wybuchowych z czym związane jest szkodliwe oddziaływanie w postaci: rozrutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań parasejsmicznych. Dla terenu górniczego „Jerzy II” dopuszcza się wykonywanie robót górniczych zgodnie z posiadaną koncesją.

Wody lecznicze Świeradów i Czerniawa-Zdrój to głównie wody radoczynne i wg klasyfikacji balneologicznej są to szczawy i wody radonowe. Wyływają one w Świeradowie –Zdrój, gdzie ujęte są w dwóch miejscach – w rejonie Domu Zdrojowego – tzw. Źródło Górne oraz w rejonie rzeki Kwisy – tzw. Źródło „Zofia”. Są to wody pochodzenia infiltracyjnego, łącznie dają 15-30 l/mn wody o niskiej mineralizacji. Natomiast w Czerniawie-Zdrój położone są dwa źródła, przy czym eksploatacja odbywa się tylko z jednego – w dolinie Czarnego Potoku. Wody te mają większą wydajność niż w Świeradowie-Zdrój oraz wyższy stopień mineralizacji.

Parametry jakościowe poszczególnych podtypów wód leczniczych Czerniawa-Zdrój

podtyp	wody lecznicze Czerniawa—Zdrój			
	nazwa parametru/jednostka	min.*	maks.*	średnia
radoczynne	mineralizacja ogólna (g/dm ³)	0,158	0,198	-
	radoczynność (zaw. Rn) Bq/dm ³	110,889	332,667	-
wodorowęglanowe szczawy	mineralizacja ogólna (g/dm ³)	1,5155	2,122	-
	pH	5,73	6,59	-
	radoczynność (Bq/dm ³)	-	-	73,926
	temperatura wody (st. C)	7,5	9	-
	zawartość Ca ²⁺ (mg/dm ³)	166,5	235	-
	zawartość Cl ⁻ (mg/dm ³)	5,24	7,1	-
	zawartość CO ₂ (mg/dm ³)	2326	2862	-



wody lecznicze Czarniawa—Zdrój				
podtyp	nazwa parametru/jednostka	min.*	maks.*	średnia
	zawartość F- (mg/dm ³)	0,45	1	-
	zawartość Fe ²⁺ (mg/dm ³)	21,3	255,5	-
	zawartość HCO ₃ ⁻ (mg/dm ³)	1064,85	1554,28	-
	zawartość K ⁺ (mg/dm ³)	9,35	13,15	-
	zawartość kwasu metakrzemowego	78	109	-
	zawartość Mg ²⁺ (mg/dm ³)	78,25	97,12	-
	zawartość Mn ²⁺ (mg/dm ³)	240,15	442,47	-
	zawartość Na ⁺ (mg/dm ³)	26,25	34,5	-
	zawartość SO ₄ (mg/dm ³)	6	14,8	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie Karty Informacyjnej Złoża Czarniawa-Zdrój, Państwowy Instytut Geologiczny-Państwowy Instytut Badawczy

* wartości zostały uśrednione

Parametry jakościowe poszczególnych podtypów wód leczniczych Świeradów

wody lecznicze Świeradów				
podtyp	nazwa parametru/jednostka	min.*	maks.*	średnia
kwasowęglowe	mineralizacja ogólna (g/dm ³)	-	-	2,16
	pH	6,32	6,33	-
	temperatura wody (st. C)	8	9	-
	zawartość Ca ²⁺ (mg/dm ³)	-	-	127,49
	zawartość CO ₂ (mg/dm ³)	2242	2390	-
	zawartość F- (mg/dm ³)	0,4	1,8	-
	zawartość Fe ²⁺ (mg/dm ³)	-	-	180,5
	zawartość HCO ₃ ⁻ (mg/dm ³)	1262,37	1480,52	-
	zawartość Mg ²⁺ (mg/dm ³)	87,03	96,7	-
radoczyste	mineralizacja ogólna (g/dm ³)	0,6	0,85	0,6
	pH	6,25	6,4	-
	radoczystość (Bq/dm ³)	0	177,6	-
	temperatura wody (st. C)	-	-	8
	zawartość CO ₂ (mg/dm ³)	2100	2900	2500
	zawartość F- (mg/dm ³)	-	-	2000

Źródło: opracowanie własne na podstawie Karty Informacyjnej Złoża Świeradów, Państwowy Instytut Geologiczny-Państwowy Instytut Badawczy

* wartości zostały uśrednione

2.1.4. Wody powierzchniowe

Miasto Świeradów-Zdrój położone jest w zasięgu zlewni rzek: Kwisy i Nysy Łużyckiej, w dorzeczu Odry. Wododział przebiega szczytowymi partiami wzniesień pomiędzy Świeradowem-Zdrój i Czarniawą-Zdrój. Przez teren miasta przebiegają działy wodne IV i V rzędu. Głównym ciekim wodnym na obszarze opracowania jest rzeka Kwisa biegnąca w kierunku północno – zachodnim, następnie północnym i dalej w kierunku północno – wschodnim, która odwadnia tereny jednostki Świeradów-Zdrój. Natomiast teren jednostki Czarniawa-Zdrój odwadnia drugi co do wielkości ciek wodny jakim jest Czarny Potok, biegnący w kierunku północnym. Inne



istotne potoki i cieki górskie na obszarze opracowania to: Łużyca, Santa Maria, Świeradówka, Pluskotnik, Mokrzyca. Ponadto sieć rzeczna obszaru stanowią liczne cieki wodne stanowiące dopływy dwóch głównych rzek oraz większych potoków. Wszystkie cieki mają charakter górski, część z nich ma charakter okresowy. Łączna długość rzek i potoków wynosi 19,52 km. Znaczne opady o zróżnicowanym natężeniu w ciągu roku oraz spadki terenu i słabo przepuszczalne podłoże tworzą warunki dla gwałtownych spływów wód. Sieć rzeczna na obszarze gminy na przedpolu Gór Izerskich jest uzupełniona systemem melioracji szczegółowych o długości 51,325 km. Występują także obszary zmeliorowane o powierzchni 485 ha.

Jakość wód

Obszar gminy znajduje się w zasięgu dwóch jednolitych części wód powierzchniowych: Kwisa od źródła do Długiego Potoku (RW6000416619) oraz Czarny Potok (RW60004166329). Stan ww. jcwp przedstawia poniższa tabela.

Ocena stanu wód powierzchniowych na terenie miasta Świeradów-Zdrój

	Kwisa od źródła do Długiego Potoku	Czarny Potok
klasa elementów biologicznych	2	2
elementy hydromorfologiczne	2	1
klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1-3.5)	2	2
klasa elementów fizykochemicznych - specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne	brak	brak
klasyfikacja stanu/potencjału ekologicznego	dobry potencjał ekologiczny	dobry stan ekologiczny
klasyfikacja stanu chemicznego	brak	brak
ocena stanu jcwp	brak możliwości oceny	brak możliwości oceny

Źródło: opracowanie własne na podstawie Oceny stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w roku 2017-2018, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska

Powyższe badania zostały przeprowadzone w ramach monitoringu operacyjnego. Służy on określaniu stanu tych części wód, w przypadku których uznano, że istnieje ryzyko, iż cele środowiskowe wyznaczone dla tych wód nie zostaną osiągnięte.

2.1.5. Wody podziemne

Wody podziemne w granicach miasta Świeradów-Zdrój tworzą płytko położony pierwszy poziom wodonośny głównie w obrębie dolin rzecznych oraz utworów stokowych, ponadto występują jako wody szczelinowe związane ze spękanymi kompleksami skalnymi. Wody typu rumoszewego oraz szczelinowego zasilają potoki całoroczne. Wody podziemne gminy dzielą się na wody aluwialne, które występują w żwirowo-kamienistych utworach rzecznych i stożka napływowego, wody pokryw wietrzelinowych, pojawiające się sporadycznie na różnych głębokościach w glinach w spągowej warstwie wietrzelin na kontakcie skały litej oraz wody szczelinowe znajdujące się w skałach krystalicznych starszego podłoża, krążące w spękaniaach skalnych i nie tworzące jednolitego horyzontu.

Na obszarze miasta Świeradów-Zdrój występują wody lecznicze, które zostały omówione w pkt. 2.1.3. Jednocześnie obszar miasta Świeradów-Zdrój nie znajduje się w zasięgu żadnego GZWP.



Jakość wód

Obszar miasta Świeradów-Zdrój należy do JCWPd nr 93. Zgodnie z Oceną jakości wód podziemnych województwa dolnośląskiego za rok 2017 r. wody w miejscowości Czarniawa-Zdrój zaliczono do końcowej klasy I. Natomiast wyniki najnowszych badań przeprowadzonych w 2019 r. przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy w punktach pomiarowo-kontrolnych zlokalizowanych na terenie JCWPd nr 93 przedstawia poniższa tabela. W roku 2019 r. nie wykonano takich badań w gminie Świeradów-Zdrój.

Ocena stanu wód podziemnych na terenie JCWPd nr 93 w zakresie wskaźników nieorganicznych

wskaźniki fizyko-chemiczne nie-organiczne	punkt pomiarowo-kontrolny nr 2076 w miejscowości Pisarzowice (gm. Lubań)	punkt pomiarowo-kontrolny nr 561 w miejscowości Łupki (gm. wiejska)
Przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C - wartość terenowa [$\mu\text{S}/\text{cm}$]	563,00	235,00
Odczyn pH - wartość terenowa	7,12	7,20
Temperatura - wartość terenowa [$^{\circ}\text{C}$]	10,5	12,2
Tlen rozpuszczony - wartość terenowa [mgO_2/l]	0,50	0,98
Przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C - wartość laboratoryjna [$\mu\text{S}/\text{cm}$]	552,00	236,00
Odczyn pH - wartość laboratoryjna	7,10	7,17
Ogólny węgiel organiczny [mgC/l]	<1,0	<1,0
Amonowy jon [mgNH_4/l]	0,13	<0,05
Antymon [mgSb/l]	<0,00005	<0,00005
Arsen [mgAs/l]	<0,002	<0,002
Azotany [mgNO_3/l]	0,45	2,30
Azotyny [mgNO_2/l]	<0,01	<0,01
Bar [mgBa/l]	0,129	0,132
Beryl [mgBe/l]	<0,00005	0,00005
Bor [mgB/l]	0,02	0,05
Chlorki [mgCl/l]	22,40	7,38
Chrom [mgCr/l]	<0,003	<0,003
Cyjanki wolne [mgCN/l]	<0,003	<0,003
Cyna [mgSn/l]	<0,0005	<0,0005



wskazniki fizyko-chemiczne nie-organiczne	punkt pomiarowo-kontrolny nr 2076 w miejscowości Pisarzowice (gm. Lubań)	punkt pomiarowo-kontrolny nr 561 w miejscowości Łupki (gm. wiejska)
Cynk [mgZn/l]	0,006	0,013
Fluorki [mgF/l]	<0,10	<0,10
Fosforany [mgPO ₄ /l]	<0,30	<0,30
Glin [mgAl/l]	0,0098	0,0029
Kadm [mgCd/l]	<0,00005	<0,00005
Kobalt [mgCo/l]	<0,00005	0,00018
Magnez [mgMg/l]	9,3	10,3
Mangan [mgMn/l]	0,355	0,014
Miedź [mgCu/l]	0,00137	0,00015
Molibden [mgMo/l]	0,00033	0,00091
Nikiel [mgNi/l]	<0,0005	<0,0005
Ołów [mgPb/l]	<0,00005	0,00005
Potas [mgK/l]	1,4	4,9
Rtęć [mgHg/l]	<0,0001	<0,0001
Selen [mgSe/l]	<0,002	<0,002
Siarczany [mgSO ₄ /l]	121,00	9,28
Sód [mgNa/l]	9,5	7,7
Srebro [mgAg/l]	0,00007	<0,00005
Tal [mgTl/l]	<0,00005	<0,00005
Tytan [mgTi/l]	<0,002	<0,002
Uran [mgU/l]	<0,00005	0,00125
Wanad [mgV/l]	<0,001	<0,001
Wapń [mgCa/l]	109,3	30,0
Wodorowęglany [mgHCO ₃ /l]	218,0	157,0
Żelazo [mgFe/l]	4,21	0,37

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego

Wyniki przeprowadzonych badań wykazały III klasę dla wód podziemnych w punkcie pomiarowym nr 2076 oraz II klasę w punkcie pomiarowym nr 561.

2.1.6. Gleby

Gleby na terenie miasta Świeradów-Zdrój są glebami górskimi, pochodzenia generalnie wietrzelinowego. W większości gleby te są typu brunatnego, rzadziej bielcowego, przy czym wzdłuż Kwisy występują gleby brunatne właściwe, a jedyne w dnach dolin rzecznych mady rzeczne. Pod względem powstania gleby dzielą się na: gleby wietrzelinowe miejscowe powstałe w partiach grzbietowych na stokach o dużych spadkach, gleby wietrzelinowe miejscowe płytkie i silnie szkieletowe, gleby wietrzyniowe przemieszane osadzone w niższych partiach terenu. Gleby w rejonie Grzbietu Izerskiego wykształcone są na skałach magmowych,



a w niższych partiach w kierunku kotliny Mirska znaczne pokrywy powstały z glin zwałowych, piasków i żwirów rzecznych. Pod względem rolniczej przydatności gleby na obszarze miasta Świeradów-Zdrój w większości są słabe i należą do IV, V i VI klasy bonitacyjnej. Gleby klasy II przydatne rolniczo znajdują się na niewielkim obszarze na północ od Czerniawy-Zdrój.

Na obszarze Świeradowa-Zdroju w częściach niezabudowanych przeważają kompleksy użytków zielonych średnich, słabych i bardzo słabych. Jedynie w rejonie ul. Sowiej oraz ul. Sienkiewicza pojawiają się kompleksy zbożowe górskie. Bardziej urozmaicone kompleksy gleb przedstawia północna część miasta w rejonie Czerniawy-Zdrój. Występują tu kompleksy pszenne i zbożowe górskie (z przewagą tych drugich) oraz użytki zielone w większości średnie oraz miejscowo słabe i bardzo słabe.

2.1.7. Szata roślinna

Pod względem szaty roślinnej na terenie miasta Świeradów-Zdrój dominują kompleksy leśne, którym towarzyszą tereny otwarte łąk i obszarów rolniczych. Lasami pokryte są przede wszystkim zbocza wzgórz okalających tereny zabudowane miasta Świeradów-Zdrój. Ponadto miasto charakteryzuje się występowaniem licznych historycznych założeń parkowych i ogrodowych z cennym drzewostanem oraz występowaniem szeregu terenów zieleni urządzonej, a także alei.

Lasy w rejonie miasta Świeradów-Zdrój należą głównie do następujących typów siedliskowych: las mieszany górski, bór górski, bór mieszany górski, las mieszany wyżynny, gdzie dominuje monokultura świerkowa. Jedynie w rejonie Zajęcznika znajdują się nieznaczne tereny nasadzeń sosnowych, a na stokach zachodnich Czerniawskiej Kopy płat buczyny. W prześwietleniach świerczyny występuje trzcinnik owłosiony, borówka czarna, śmiałek pogięty oraz sporadycznie paprocie. Istotne jest, iż lasy na obszarze opracowania pełnią funkcje ochronne m.in.: wodochronne, glebochronne, ochraniające uzdrowiska i sanatoria w strefach ochronnych „A”, „B”, „C” uzdrowisk „Świeradów-Zdrój” i „Czerniawa-Zdrój”, ochraniające ostoje zwierząt podlegających ochronie – bociana czarnego i cietrzewia, lasy z drzewostanem nasiennym, lasy uszkodzone przez przemysł.

W rejonie Świeradowa na stokach można także spotkać naturalne zespoły leśne, zachowane w stanie zbliżonym do naturalnego. Są to przede wszystkim zespoły buczyn z bogatym runem, w którym występuje m. in. szczyr trwały, marzanka wonna, gajowiec żółty, fiołek leśny czy lilia złotogłów.

Tereny otwarte w granicach miasta Świeradów-Zdrój tworzą łąki, głównie łąki świeże rzędu Arrhenatheretalia będące łąkami kośnymi lub kośno-pastwiskowymi, dla których utrzymania niezbędna jest ingerencja człowieka poprzez regularne wykaszanie i wypasanie. Są to łąki o małym urozmaiceniu florystycznym, na których występują rośliny charakterystyczne jak: krupówka pospolita, wyczyniec łąkowy, dzwonek rozpierzchły, złocien właściwy, czy mniszek pospolity.

Jednocześnie w centrum miasta ważnym elementem krajobrazu wzbogacającym je florystycznie są założenia parkowe, z których najważniejszym jest Park Zdrojowy. Zostały w nim nasadzone buki, modrzewie, świerki, żywotniki i cisy. Natomiast w Czerniawie-Zdrój przy ul. Sanatoryjnej w założeniu parkowym dominuje buk. Uzupełnieniem w zieleni urządzonej są szpalery i aleje z cennymi okazami starodrzewia oraz ogrody.

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój stwierdzono występowanie 9 gatunków roślin chronionych na 40 stanowiskach, z czego 5 znajduje się pod ochroną całkowitą na 12 stanowiskach i 4 pod ochroną częściową na 28 stanowiskach. Gatunki objęte ochroną całkowitą to: cis pospolity, gnidosz rozestany, jarząb szwedzki, podrzeń żebrowiec. Natomiast gatunki objęte ochroną częściową to: goryczka tojeściowa, kalina koralowa, kruszyna pospolita, naparstnica purpurowa.



2.1.8. Świat zwierzęcy

Fauna na obszarze opracowania jest charakterystyczna dla tego regionu kraju i jest powiązana ściśle z siedliskiem, w jakim się znajduje. Siedlisko to tworzy przede wszystkim szata roślinna i stopień przekształcenia krajobrazu. Ze względu na położenie obszaru opracowania na terenach z dużym udziałem lasów występują tu gatunki takie jak: jelenie, sarny, dziki, zające, kuny leśne, lisy, nornice rude, myszy zaroślowe. Natomiast na obszarze otwartym występują gatunki typowe dla siedlisk łąkowych i polnych, takie jak: mysz polna, łasica, nornik zwyczajny, gronostaj. Ponadto w mieście Świeradów-Zdrój występuje pięć gatunków nietoperzy oraz bogaty zbiór gatunków ptactwa, z czego 91 to gatunki lęgowe i prawdopodobnie lęgowe, a 4 zimujące. Wiele gatunków jest objętych ochroną, częściową ochroną, są także gatunki zagrożone oraz potencjalnie zagrożone na Śląsku.

Wśród ssaków do gatunków objętych ochroną należą: jeż, kret (częściowa ochrona), ryjówka aksamitna, ryjówka malutka, ryjówka górską, rzęsosek rzeczek, gronostaj, łasica łąska, wiewiórka. Wśród ptaków najliczniejsza jest pliszka górską i turkawka, ale występują tu również: pluszcz, strumieniówka, kruk i siniak. Ponadto występują gatunki ptaków objętych ochroną – wymagających wyznaczenia stref ochrony ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania oraz wielkości stref ochrony, do których należą m.in.: cietrzew, włochatka, sóweczka. Wśród gadów i płazów dominują: traszka górską, żaba trawna i jaszczurka żyworodna, a rzadziej występuje: traszka zwyczajna, padalec zwyczajny, żmija zygzakowata, zaskroniec zwyczajny, żaba wodna, jaszczurka zwinka. Przy czym ochroną całkowitą objęte są: traszka zwyczajna, traszka górską, ropucha zwyczajna, jaszczurka zwinka, jaszczurka żyworodna, padalec zwyczajny, zaskroniec zwyczajny i żmija zygzakowata.

2.1.9. Klimat lokalny, akustyczny i stan powietrza atmosferycznego

Klimat lokalny warunkowany jest rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym. Bardzo ważną rolę odgrywają tu wysokość opadów, siła i kierunek wiatru, temperatura powietrza oraz wilgotność.

Obszar opracowania według podziału Polski W. Okołowicza położony jest w Sudeckiej Krainie Klimatycznej ze średnimi wpływami oceanicznymi. Klimat występujący na tym obszarze jest zbliżony do klimatu Kotliny Jeleniogórskiej i innych kotlin sudeckich. Charakterystyczne jest dla tego terenu występowanie zjawiska inwersji termicznej, a w nieckowatych obniżeniach w strefie wierzchowinowej Gór Izerskich przyjmuje przy niekorzystnych warunkach termicznych postać intensywnej inwersji radiacyjnej. Ponadto w kształtowaniu się składników klimatycznych widoczna jest piętrowość. Średnia roczna temperatura wynosi ok. 7,0°C. Najchłodniejszym miesiącem jest styczeń, kiedy średnia temperatura wynosi około 4,5°C, natomiast w najcieplejszym lipcu średnia temperatura sięga około 17,0°C. Ze względu na położenie oraz ukształtowanie terenu obszar opracowania charakteryzuje się znaczną sumą opadów atmosferycznych i dni pochmurnych oraz zaleganiem mgły w stosunku do innych obszarów Sudetów. Rozkład opadów na obszarze Świeradowa-Zdrój nie tylko charakteryzuje się zróżnicowaniem w zależności od pory roku, ale także od położenia terenu nad poziomem morza. Ilość opadu w skali roku wynosi ok. 1180mm, przy czym na Stogu Izerskim sięga do 1200mm. Najobfitsze opady występują w lipcu a najśabsze w lutym. Średnia liczba dni z opadami śniegu wynosi ok. 180 do 210. Okres wegetacyjny na obszarze opracowania trwa przeciętnie około 140-150 dni. Dominują wiatry z kierunku zachodniego.

Jednocześnie ze względu na swoje położenie miasto Świeradów-Zdrój charakteryzuje się występowaniem w skali lokalnej topoklimatu uzdrowiska, którego charakterystykę określili pracownicy Zakładu Klimatologii IGiPZ PAN oraz wyróżnili trzy strefy bioklimatyczne:



- strefa o korzystnych dla organizmu człowieka warunkach termicznych i wilgotnościowych, dobrych warunkach solarnych i higienicznych powietrza – obejmuje zbocza o ekspozycji południowej, południowo-zachodniej i południowo-wschodniej a także zachodniej i wschodniej,
- strefa umiarkowanie korzystna – o warunkach nasłonecznienia gorszych niż w strefie korzystnej, ale o prawidłowym przewietrzaniu, mniejszych amplitudach dobowych temperatury i wilgotności względnej – obejmuje ona północno-wschodnie i wschodnie zbocza Stogu Izerskiego wraz ze spłaszczeniem stokowym,
- strefa niekorzystna – o złych warunkach bioklimatycznych – obejmuje dolinę rzeki Kwisy wraz z dolinkami bocznych dopływów, stanowiących rynny spływu zimnego powietrza, zwłaszcza w dolnej partii zbocza Sępiej Góry.

Jakość powietrza

Badania jakości powietrza dla miasta Świeradów-Zdrój, w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, przeprowadza Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska we Wrocławiu. Zgodnie z podziałem na strefy, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, miasto Świeradów-Zdrój leży w strefie dolnośląskiej. Wynikiem oceny, zarówno pod kątem kryteriów dla ochrony zdrowia jak i kryteriów dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

- do klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych;
- do klasy B – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- do klasy C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe;
- do klasy D1 – jeżeli poziom stężeń ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego;
- do klasy D2 – jeżeli poziom stężeń ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Zaliczenie strefy do określonej klasy zależy od stężeń zanieczyszczeń występujących na jej obszarze i wiąże się z wymaganiami dotyczącymi działań na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości.

Według najnowszej rocznej oceny jakości powietrza pod kątem ochrony zdrowia za rok 2019 strefa dolnośląska cechuje się średnią jakością powietrza. Podsumowanie badań przedstawia poniższa tabela. Dla czterech z 12 substancji mierzonych wyniki nie były w normie. Dla ozonu - poziomu celu długoterminowego, strefa uzyskała klasę D2.

Klasy strefy dolnośląskiej dla poszczególnych zanieczyszczeń według kryterium ochrony zdrowia ludzi

Rodzaj substancji badanej											
NO ₂	SO ₂	CO	C ₆ H ₆	pył PM _{2,5}	pył PM ₁₀	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O ₃
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy zachodniopomorskiej											
A	A	A	A	A	C	C	C	A	A	A	C

źródło: opracowania własne na podstawie Rocznej oceny jakości powietrza w województwie dolnośląskim raport wojewódzki za rok 2019

Według najnowszej rocznej oceny jakości powietrza pod kątem ochrony roślin za rok 2019 strefa dolnośląska cechuje się dość dobrą jakością powietrza. Podsumowanie badań RWMŚ we Wrocławiu przedstawia poniższa tabela. Dla ozonu – poziomu celu długoterminowego strefa dolnośląska uzyskała klasę D2.

**Klasy strefy dolnośląskiej dla poszczególnych zanieczyszczeń według kryterium ochrony roślin**

Rodzaj substancji badanej		
NO _x	SO ₂	O ₃
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy zachodniopomorskiej		
A	A	A

źródło: opracowania własne na podstawie Rocznej oceny jakości powietrza w województwie dolnośląskim raport wojewódzki za rok 2019

W mieście Świeradów-Zdrój prowadzone są także pomiary jakości powietrza w zakresie stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀. Mierniki znajdują się przy ul. 11 Listopada 35, ul. Bronka Czecha 9 i przy ul. Sanatoryjnej 3. Według pomiarów przeprowadzonych w dniach 31.01.2019-06.02.2019 jakość powietrza pod względem zawartości pyłu PM₁₀ jest bardzo dobra i wynosi od 6 do 101 µg/m³ przy ul. 11 Listopada (średnia dobową wynosi 30), od 0 do 41 µg/m³ przy ul. Bronka Czecha (średnia dobową wynosi 18) oraz od 4 do 79 µg/m³ przy ul. Sanatoryjnej (średnia dobową wynosi 4).

Klimat akustyczny

Pod względem komfortu akustycznego na terenie Świeradowa-Zdroju źródła hałasu stanowi układ komunikacyjny, pomimo, że miasto nie posiada gęstej sieci dróg. Największe natężenie ruchu ma miejsce przede wszystkim na dwóch drogach wojewódzkich oraz drogach gminnych w centrum miasta, gdzie ze względu na historyczny układ parametry są obniżone. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, (Dz. U. z 2014 r., poz. 112 tekst jednolity), wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu określone dla pory dziennej i nocnej dla uzdrowiska są bardziej restrykcyjne niż dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeprowadzone pomiary w dniach 4 i 5 czerwca oraz 30 lipca 2008r. w sześciu miejscach Świeradowa-Zdroju wykazały, że letni ruch komunikacyjny powoduje przenikanie hałasu do centrum uzdrowiska. Kształtuje się on średnio na poziomie 49-55 dB(A) dla całego okresu pomiarowego, przy czym na terenach leśnych i parkowych nie przekracza dopuszczalnych poziomów, a na terenie parku Zdrojowego wynosi 43-44 dB(A). Natomiast przy ulicach o dużym natężeniu ruchu wartość 50 dB (A) była przekroczona. Niemniej jednak hałas drogowy nie stwarza zagrożeń dla obiektów uzdrowiskowych, a poza sezonem letnim uciążliwości z nim związane występują jedynie lokalnie wzdłuż głównych dróg.

Pola elektromagnetyczne

W zakresie promieniowania elektromagnetycznego podstawowym źródłem są linie elektroenergetyczne wytwarzające pole elektromagnetyczne o częstotliwości 50 Hz mogące oddziaływać negatywnie na zdrowie ludzi. Sieć miejska o napięciu 20 kV w terenie zwartej zabudowy jest rozprowadzona kablami, natomiast jako napowietrzna funkcjonuje na pozostałym obszarze. Innymi emiterami pola elektromagnetycznego są stacje bazowe telefonii komórkowej. Niemniej jednak na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie występują stacje, których oddziaływanie przekracza dopuszczalne normy i może oddziaływać negatywnie na zdrowie mieszkańców.

2.2. Przyrodnicze powiązania obszaru miasta z otoczeniem

Przyrodnicze powiązania na obszarze kraju oraz w skali międzynarodowej zachodzą przede wszystkim pomiędzy obszarami należącymi do systemu obszarów chronionych. Są to parki narodowe, parki krajobrazowe, rezerваты przyrody, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo – krajobrazowe. Ponadto osnowę przyrodniczego systemu obszarów chronionych tworzy układ hydrograficzny oraz orograficzny.



W granicach miasta Świeradów-Zdrój, spośród przestrzennych form ochrony przyrody wyróżnić można trzy obszary natura 2000: Łąki Gór i Pogórza Izerskiego PLH020102, Torfowiska Gór Izerskich PLH020047 oraz Góry Izerskie PLB020009. Ponadto w granicach gminy zlokalizowanych jest 6 pomników przyrody.

Lokalne formy na terenie gminy tworzą przede wszystkim: założenia parkowe – Park Zdrojowy, mniejsze parki oraz fragmenty zieleni urządzonej, zieleń wzdłuż rzek i cieków oraz śródpolna, a także kompleksy leśne. Ponadto na obszarze miasta zostały powołane pomniki przyrody, a Park Zdrojowy posiada wpis do rejestru zabytków.

Wszystkie te elementy, tworzące system wzajemnych powiązań, wpływają pozytywnie na funkcjonowanie środowiska przyrodniczego miasta i gminy. Jednakże wskazane jest, by struktury niepełne lub przerwane podlegały uzupełnieniu, tak aby układ powiązań przyrodniczych mógł w pełni spełniać swoją funkcję.

2.3. Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną

Na obszarze miasta Świeradów-Zdrój zostały wyznaczone następujące formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. Są to:

- Obszar Specjalnej Ochrony ptaków PLB020009 „Góry Izerskie”,
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020102 „Łąki Gór i Pogórza Izerskiego”,
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020047 „Torfowiska Gór Izerskich”,
- pomniki przyrody.

Obszar Specjalnej Ochrony ptaków PLB020009 „Góry Izerskie”

Obszar Specjalnej Ochrony ptaków PLB020009 „Góry Izerskie” został powołany w 2011r. ze względu na swoje walory. Stanowi go ostoja położona w Sudetach Zachodnich obejmująca polską część Gór Izerskich oraz fragment Pogórza Izerskiego. Południowo-zachodnia granica obszaru pokrywa się z przebiegiem polsko-czeskiej granicy państwowej. Od południowego-wschodu Góry Izerskie sąsiadują z Karkonoszami. Główną część ostoi tworzą dwa grzbiety: Wysoki Grzbiet (z jego kulminacją - Wysoką Kopą 1126m n.p.m. - najwyższe wzniesienie Gór Izerskich) oraz Grzbiet Kamienicki. Geologicznie Góry Izerskie należą do jednostki zwanej blokiem karkonosko-izerskim. Północną część tworzy masyw zbudowany ze starych przeobrażonych skał, otaczających młodsze granity karkonoskie. Skały metamorficzne polskiej części gór to głównie gnejsy, granitoidy i łupki łyszczykowe. Geomorfologicznie na większości obszaru występuje stara powierzchnia zrównania. Cechuje ją łagodna rzeźba, wraz z bardzo wilgotnym klimatem. Obszar obejmuje piętro pogórza, piętro regła dolnego oraz górnoreglową część, obniżającą swój dolny zasięg do około 800 m n.p.m. Obniżenie zasięgu regła górnego jest związane z oziębiającym wpływem rozległych kotlin górskich (np. Hala Izerska). Kotliny te cechują się "kontynentalizmem" klimatu wynikającym z położenia na znacznej wysokości i powstawaniem w nich zimowych i letnich zmrozowisk. Najcenniejszymi ekosystemami w górskiej części ostoi są torfowiska wysokie i przejściowe, torfowiska zdolne do regeneracji oraz bory na torfie, zaś w obrębie pogórza największą wartość przyrodniczą przedstawiają zbiorowiska łąkowe. Torfowiska w Górach Izerskich cechują się bardzo obfitymi opadami, porównywalnymi z najwyższymi partiami Karkonoszy. Stopień zatorfienia piętra regła górnego sięgał 40%, co jest wartością porównywalną z danymi podawanymi z Finlandii. Niestety, z racji prowadzenia intensywnej gospodarki leśnej oraz melioracji wodnych w tym rejonie, już od poł. XIX w. powierzchnia naturalnych siedlisk uległa znacznym przekształceniom. Obecnie lasy są tu mocno zdegradowane zarówno w wyniku niewłaściwej gospodarki leśnej, jak i zanieczyszczeń powietrza. Na obszarze Gór Izerskich i fragmentie Pogórza Izerskiego współcześnie stwierdzono gniazdowanie co najmniej 18 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej - między innymi cietrzew, sóweczka i włochatka, dla których Góry Izerskie stanowią jeden z najważniejszych w kraju obszarów



lęgowych. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C6) następujących gatunków ptaków: cietrzew, sóweczka, włochatka, dzięcioł zielonosiwy.

Gatunki ujęte w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt (PCK): bielik, cietrzew, puchacz, sóweczka, włochatka, czeczotka. Stwierdzono tu prawdopodobnie najwyższe stanowiska w Polsce i w Europie Środkowej bielika, żurawia oraz najwyższe stanowisko w Polsce sieweczki rzecznej. Na uwagę zasługuje także tutejsza, bardzo liczna, populacja świergotka łąkowego. Góry Izerskie obok Karkonoszy stanowią najważniejszą górszą ostoję cietrzewia w naszym kraju i równocześnie jedną z najważniejszych ostoi w Polsce. Po stronie czeskiej wyznaczono ostoję ptasią (kierując się potrzebami ochrony cietrzewia i włochatki) na pow. 11 674 ha. Ponadto Lesy CR wyznaczyły obszar specjalnej ochrony cietrzewia na pow. 22 115 ha. Po polskiej stronie od roku 2000 funkcjonuje system stref ochronnych. Na obszarze ostoi zarejestrowano 17 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. W dolinie Izery i lokalnie na wierzchołkach wykształciły się dobrze zachowane, największe w Polsce kompleksy torfowisk górskich. Charakterystycznymi dla najwyżej położonych obszarów ostoi siedliskami są również bory bagienne i górskie bory świerkowe. W niższych położeniach występują kwaśne buczyny, górskie łąki konietlicowe, górskie łąki świeże użytkowane ekstensywnie i wilgotne łąki trzęślicowe. Stwierdzono tu 5 gatunków figurujących w Polskiej Czerwonej Księdze Roślin: sosnę drzewokosą, brzozę karłowatą, wełnianeczkę alpejską, wełnianeczkę darniową oraz turzycę bagienną. Współcześnie w ostoi zidentyfikowano 11 gatunków ssaków ujętych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej, spośród których należy wymienić m.in. mopka, nocka Bechsteina, wydrę, rysia oraz wilka. Na obszarze ostoi występuje co najmniej 5 gatunków owadów z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej, a są to: trzepla zielona, przeplatka aurinia, czerwoczyk nieparek, modraszek telejus i modraszek nausitous. Na terenie ostoi stwierdzono szklarnika alpejskiego oraz ryjówkę alpejską, gatunki zagrożone w skali kraju. W granicach miasta położonych w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków PLB020009 „Góry Izerskie” oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa stwierdzono występowanie siedlisk mogących stanowić potencjalne miejsce występowania ptaków będących celem ochrony tego obszaru m.in.:

- derkacza – łąki w pobliżu Czarnego Potoku w rejonie ulicy Młyńskiej, ulicy Głównej w okolicach kościoła, w okolicach potoku Łużyca w rejonie ulicy Długiej oraz w rejonie ulicy Strażackiej,
- włochatki – lasy w rejonie ulicy Długiej po przeciwnej stronie hotelu Malinowy Dwór,
- cietrzewia – rejon ulic Strażackiej i Górzystej (w okresie zimowym) oraz na południe od ulicy Izerskiej.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020102 „Łąki Gór i Pogórza Izerskiego”

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020102 „Łąki Gór i Pogórza Izerskiego”, obejmuje fragment podnóża Gór Izerskich (Kamienickiego Grzbietu) oraz Pogórza Izerskiego - najbardziej na zachód wysuniętej polskiej części Sudetów. Najważniejszym komponentem krajobrazowym i funkcjonalnym obszaru są obszary półnaturalne: łąki oraz murawy, mniejsze znaczenie mają lasy (zachowane głównie wzdłuż cieków oraz jako laski i zadrzewienia śródpolne). Najcenniejszymi elementami są łąki z wszewłogą górską, należące do górskich łąk konietlicowych, oraz górskie formy świeżych łąk niżowych użytkowanych ekstensywnie, i - w mniejszym stopniu - muraw bliźniczkowych. Ponadto występują tu mocno przekształcone (osuszane) łąki wilgotne ze związku Molinion i Calthion. Jest to praktycznie jedyny w miarę zwarty obszar występowania atlantyckiego gatunku, wszewłogi górskiej *Meum athamanticum*, oraz tworzonego przez nią zespołu roślinnego *Meo-Festucetum*, w Polsce znanego tylko z Sudetów Zachodnich. Są tu również zachowane siedliska bytowania wielu cennych gatunków zwierząt.

W zakresie cennych siedlisk objętych ochroną w ramach ww. obszaru Natura 2000 na obszarze miasta Świeradów-Zdrój stwierdzono występowanie:

- górskich łąk konietlicowych użytkowanych ekstensywnie - w rejonie ulicy Strażackiej (na zachód od skrzyżowania z ulicą Spokojną) – zakwalifikowanych jako typ 6520,



- niżowych i górskich świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie – rejon ulicy Nadrzecznej i Młyńskiej oraz niewielki płat w rejonie ulicy Głównej (obok kościoła) – zakwalifikowane jako typ 6510.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020047 „Torfowiska Gór Izerskich”

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020047 „Torfowiska Gór Izerskich” obejmuje całą "wewnętrzną" część Gór Izerskich, od Wysokiego Grzbietu na południe, do Izery stanowiącej granicę państwową, opierając się na wschodzie o drogę E65 (droga krajowa nr 3) i tor nieczynnej linii kolejowej. Jest to granitowa część Gór Izerskich, która na większości obszaru stanowi geomorfologicznie starą powierzchnię zrównania. Cechuje ją łagodna rzeźba, wraz z bardzo wilgotnym klimatem sprzyjająca tworzeniu się torfowisk. Obszar obejmuje największy w Polsce kompleks torfowisk górskich, w skład których wchodzi torfowiska wysokie żywe w ich regionalnej, sudeckiej odmianie, torfowiska przejściowe, bory na torfie oraz torfowiska zdolne do regeneracji. Wymienione siedliska pokrywają trzy typy torfowisk: dolinowe, stokowe i grzbietowe. Są one głównym celem ochrony w tym obszarze. Torfowiska izerskie należą do unikatowego w skali kraju typu torfowisk górskich. Unikatywne są również przejawy erozji bocznej rzek podcinających złoża torfowe (naturalne odsłonięcia profili torfowych). Ponadto w obszarze zidentyfikowano siedem innych typów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Habitatowej. Stwierdzono też występowanie kilku gatunków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej (m.in. cietrzewia *Tetrao tetrix* i żurawia *Grus grus*). Najcenniejsze torfowiska, położone wzdłuż Izery, objęte ochroną rezerwatową, nie są w chwili obecnej zagrożone bezpośrednimi negatywnymi działaniami. Problemem natomiast pozostaje cała część znajdująca się poza rezerwatem. W granicach miasta Świeradów-Zdrój znajduje się jedynie ok. 3 ha tego obszaru (tereny leśne).

Pomniki przyrody

W granicach Świeradowa-Zdrój występuje 6 pomników przyrody. Wśród nich wyróżnić można następujące drzewa:

- buk pospolity *Fagus sylvatica* L. - położony przy ul. Sienkiewicza, naprzeciwko posesji nr 6. Wiek – 150 lat, pierśnica 460 cm. Numer rejestru: 444,
- buk pospolity *Fagus sylvatica* L. – położony przy ul. Bocznej 4, przy myjni – zrosnięty z dębem szypułkowym. Wiek 120 – 150 lat, pierśnica 590 cm. Numer rejestru: 446,
- dąb szypułkowy *Quercus robur* L. położony przy ul. Bocznej 4, przy myjni – zrosnięty z bukiem pospolitym. Wiek 120-150 lat, pierśnica 383 cm. Numer rejestru: 445,
- klon jawor *Acer pseudoplatanus* L. – położony w Czerniawie-Zdroju przy ul. Sanatoryjnej, naprzeciwko budynku nr 45, wiek 100 lat. Pierśnica 424 cm. Numer rejestru 453,
- klon jawor *Acer pseudoplatanus* L. - położony w Czerniawie-Zdroju, przy ul. Sanatoryjnej 54, 2m od części narożnej budynku. Wiek 150 lat, pierśnica 437 cm. Numer rejestru: 450,
- lipa drobnolistna *Tilia cordata* Mill. – położona w Czerniawie-Zdroju przy ul. Górzystej, wiek 100 lat. Pierśnica 435 cm. Numer rejestru 452.

2.4. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Dla rzek Kwisa i Czarny Potok przepływających przez obszar miasta Świeradów-Zdrój wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$ (średnio raz na 100 lat),
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$ (średnio raz na 10 lat).

Na rysunku studium zaznaczono powyższe obszary szczególnego zagrożenia powodzią.



Oznacza to konieczność zastosowania/zachowania w planach zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznym zagospodarowaniu terenów - ograniczeń wynikających z położenia tych obszarów w opisanych powyżej strefach zagrożenia powodziowego.

3. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Miasto Świeradów-Zdrój ze względu na położenie na znacznej wysokości nad poziomem morza odznacza się glebami mało żyznymi mało przydatnymi dla rolnictwa. Dodatkowo Świeradów-Zdrój boryka się z problemem nadmiernego zakwaszania gleb, gdyż prawie 60%-80% powierzchni gleb użytkowanych rolniczo jest glebami kwaśnymi i bardzo kwaśnymi. Występuje tu także zjawisko erozji w związku z ukształtowaniem powierzchni i znacznym nachyleniem terenu.

W Świeradowie-Zdroju użytki rolne obejmują powierzchnię 858 ha, z których najwięcej stanowią pastwiska (40%) oraz kolejno łąki i grunty orne (26,8% i 23,3%). Pozostałe tereny nieurbanizowane stanowią lasy, pozostałe grunty i nieużytki. Pod względem jakościowym i bonitacyjnym Świeradów-Zdrój charakteryzuje się glebami najślabszymi, t.j. V i VI klasy.

Struktura użytkowania gruntów w Świeradowie-Zdroju (stan na 1 stycznia 2020)

Rodzaj użytkowania	Powierzchnia w ha	% powierzchni
Powierzchnia ogólna gminy	2075	100%
Użytki rolne w tym:	858	41,35%
pastwiska	347	16,72%
łąki	230	11,08%
grunty orne i sady	206	9,93%
Lasy	892	42,99%
Pozostałe grunty i nieużytki	325	15,66%

Dane: Starostwo Powiatowe w Lubaniu. Rejestr gruntów 2020.

Właścicielami użytków rolnych są przede wszystkim osoby fizyczne, w których władaniu znajduje się prawie 70% powierzchni użytków rolnych. Część z nich wchodzi w skład gospodarstw rolnych. Pozostałe użytki rolne stanowią głównie zasób gruntów gminnych lub Własności Rolnej Skarbu Państwa. Strukturę własności użytków rolnych przedstawia poniższa tabela.

Struktura własności użytków rolnych (stan na 1 stycznia 2020)

Właściciel	Powierzchnia w ha	% powierzchni
powierzchnia użytków rolnych	858	100%
własność Skarby Państwa, w tym:	92	10,72%
Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa	68	7,93%
PGL LP	23	2,68%
pozostałe	1	0,12%
grunty gminy	140	16,32%
grunty osób fizycznych	599	69,81%
wchodzące w skład gospodarstw	406	47,32%



Właściciel	Powierzchnia w ha	% powierzchni
indywidualnych		
użytki rolne innych właścicieli	27	3,15%

Dane: Starostwo Powiatowe w Lubaniu. Rejestr gruntów 2020.

Według Powszechnego Spisu Rolnego w 2010 r. na terenie gminy występowało 358 gospodarstw rolnych, przy czym wszystkie są gospodarstwami indywidualnymi. Struktura obszarowa gospodarstw w gminie jest dość rozdrobniona. W Świeradowie-Zdroju przeważają pod względem ilości gospodarstwa małe, liczące do 5 ha. Odnotowano w tej grupie 305 gospodarstw, które stanowią ponad 85% wszystkich gospodarstw w gminie. Jedynie 53 gospodarstwa rolne zajmuje powierzchnię większą niż 5 ha, co stanowi nie więcej niż 14,8%. Na jedno gospodarstwo przypada 2,4 ha użytków rolnych.

Struktura gospodarstw rolnych wg grup obszarowych użytków rolnych w Świeradowie-Zdroju wg PSR z 2010 r.

Grupy obszarowe	Liczba gospodarstw ogółem
do 1ha	75
1 do 5 ha	230
5 do 10 ha	53
Ogółem	358

Dane: GUS Powszechny Spis Rolny 2010 r.

Strukturę zasiewów w mieście Świeradów-Zdrój w roku 2010 przedstawiono w tabeli poniżej. Pod względem zajmowanej powierzchni dominowały zasiewy zbóż, których areał wynosił ok. 37,31 ha, co stanowi 84,21% ogólnej powierzchni zasiewów. Uprawy ziemniaka zajmowały 3,92 ha co stanowi 10,5% wszystkich zasiewów. Na terenie Świeradowa-Zdroju nie uprawiono roślin przemysłowych.

Struktura upraw w gminie miejskiej Świeradów-Zdrój wg PSR z 2010 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha
Zboża	31,42
Ziemniaki	3,92
Pozostałe	1,97

Dane: GUS Powszechny Spis Rolny 2010 r.

Spośród podstawowych gatunków zwierząt gospodarskich w gminie Świeradów-Zdrój odnotowujemy największe pogłowie tj. 873 szt. drobiu. Następne w kolejności jest bydło – 19 szt. Pogłowie trzody chlewnej wynosiło 3 szt.

Pogłowie zwierząt gospodarskich w gminie miejskiej Świeradów-Zdrój wg PSR z 2010 r.

Wyszczególnienie	Pogłowie (w szt.)
Bydło	19
Trzoda chlewna	3
Drób	873
Konie	brak danych

Dane: GUS Powszechny Spis Rolny 2010 r.



4. STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój występują lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, które zajmują łącznie 892 ha i stanowią 43% powierzchni gminy. Większość lasów, bo aż 97,3% należy do Skarbu Państwa i zarządzane jest przez Nadleśnictwo Świeradów. Największy kompleks leśny znajduje się w części zachodniej miasta oraz pomiędzy zabudową Świeradowa-Zdroju i Czerniawy-Zdrój. Lasy w rejonie miasta Świeradów-Zdrój należą głównie do następujących typów siedliskowych: las mieszany górski, bór górski, bór mieszany górski, las mieszany wyżynny, gdzie dominuje monokultura świerkowa. Jedynie w rejonie Zajęcznika znajdują się nieznaczne tereny nasadzeń sosnowych, a na stokach zachodnich Czerniawskiej Kopy płat buczyny. W prześwietleniach świerczyny występuje trzcinnik owłosiony, borówka czarna, śmiątek pogięty oraz sporadycznie paprocie. Istotne jest, iż lasy na obszarze opracowania pełnią funkcje ochronne m.in.: wodochronne, glebochronne, ochraniające uzdrowiska i sanatoria w strefach ochronnych „A”, „B”, „C” uzdrowisk „Świeradów-Zdrój” i „Czerniawa-Zdrój”, ochraniające ostoje zwierząt podlegających ochronie – bociana czarnego i cietrzewia, lasy z drzewostanem nasiennym, lasy uszkodzone przez przemysł.

Gospodarka leśna na terenie lasów w granicach gminy prowadzona jest na podstawie Planu Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Świeradów na okres od 1.01.2018 r. do 31.12.2027 r. Plan urządzenia lasu zawiera opis lasów i gruntów do zalesienia, analizę gospodarki leśnej w minionym okresie oraz program ochrony przyrody.

Dodatkowo lasy Świeradowa-Zdroju wraz z lasami Nadleśnictwa Szklarska Poręba znajdują się w Leśnym Kompleksie Promocyjnym „Sudety Zachodnie”. Takie obszary tworzone są ze względu na potrzebę promocji zmienności warunków siedliskowych, różnorodności składu gatunkowego lasu i wielości pełnionych przez nich funkcji. W ramach jego działalności stworzono Koordynacyjne Centrum Edukacji i Promocji Przyrodniczo-Leśnej oraz wytyczono ścieżki edukacyjne, w tym liczącą 1700 m ścieżkę edukacyjną w Czerniawie.

5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

5.1. Historia

Miasto Świeradów-Zdrój ma swoje początki już w XII w., a jego historia jest nierozzerwalnie związana z dziejami plemion łużyckich. Pierwsze wzmianki o miejscowości pochodzą z 1524 r. kiedy to nosiło nazwę Flinsberg, zmienioną w 1945r. na Wieniec Zdrój, a rok później na Świeradów-Zdrój.

Wody mineralne zostały wzmiankowane po raz pierwszy w 1572 r. w książce berlińskiego lekarza. Lecz dopiero po ponad 150 latach zostały zbadane i uznane za lecznicze. W roku 1597 r. w rejonie dzielnicy Góreczno osiedliło się pierwszych 20 rodzin. W następnym stuleciu ze względu na trwające wojny śląskie, rozwój miasta uzdrowiskowego został zahamowany.

Dopiero od roku 1768 była prowadzona na tym terenie działalność uzdrowiskowa, która szczególnie przyczyniła się do rozwoju miasta na początku XX w. Pod koniec XVII wieku powstał tu kościół ewangelicki, tzw. nowy dom zdrojowy, szkoła ewangelicka i młyn. W związku z uzdrowiskowym charakterem miejscowości już w 1794 r. wydano zarządzenie, które zabraniało budowy domów w pobliżu źródeł – bez uprzedniego zbadania ich szkodliwości dla zdroju. W pierwszym ćwierćwieczu XIX wieku wybudowano kaplicę katolicką, szkołę i młyn. Produkowano także wiele wyrobów z drewna, a później szkła. Rozwijało się stolarstwo, tokarstwo, bednarstwo oraz włókiennictwo chałupnicze i hodowla. Początkiem XX w. wybudowano dwa tartaki.

W Świeradowie sukcesywnie ulepszano metody leczenia, co przełożyło się na rosnącą liczbę kuracjuszy i konieczność budowania nowych zakładów zdrojowych, obiektów sanatoryjnych i pensjonatowych. Powstałe budynki odznaczały się stylem norwesko-szwajcarskim, który do dziś decyduje o charakterze zabudowy tego kurortu. Popularność uzdrowiska wzrosła wraz z doprowadzeniem kolei w 1909 r., a także odkryciem radoczynności wód źródłanych. Dodatkowo lata 30. XX wieku obfitowały w ruch turystyczny w Sudetach



Zachodnich, dzięki któremu w Świeradowie powstały kolejne miejsca noclegowe i urządzenia turystyczne. Podczas wojen światowych uzdrowisko funkcjonowało, odwiedzane licznie przez wojskowych i osoby cywilne.

Prawa miejskie Świeradów-Zdrój uzyskał w 1945r., a w 1973r. przyłączono do niego Czerniawę-Zdrój, której początki datuje się na XVII w. Miasto Świeradów-Zdrój nie ucierpiało w II wojnie światowej i tym samym jego historyczny charakter i układ urbanistyczny zostały zachowane. Dlatego też na terenie miasta Świeradów-Zdrój zostały wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz strefa ochrony konserwatorskiej „B”.

W latach powojennych powstały tu nowe dzielnice zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej okalającej śródmieście, zabudowa blokowa, a także Hotel Malachit – charakterystyczny wielokubaturowy budynek, wzbudzający niejednokrotnie kontrowersje.

Część miasta – dzielnica Czerniawa Zdrój powstała natomiast w pierwszej połowie XVII w. jako osada przy hucie szkła. Pierwsza nazwa miejscowości to Schwarzbach pochodząca z 1747 r., następnie Leśny Zdrój od 1945 r. oraz Czerniawa-Zdrój od 1948 r. Uzdrowisko na tym terenie zaczęło funkcjonować na początku XIX w., kiedy to powstały małe zakłady lecznicze. Pierwszy dom zdrojowy powstał w 1860 r., a obecny wybudowano w 1910 r.

Pod względem rozplanowania przestrzennego w strukturze zabudowy miasta wyróżnia się centrum z ulicą Zdrojową i dominantą Domu Zdrojowego otoczonego parkiem zdrojowym z promenadą. Zabytkowa zabudowa pensjonatowa i sanatoryjna zlokalizowana jest głównie w rejonie ulic Zdrojowej, Wczasowej, Piastowskiej, Strumykowej, Słonecznej, Sienkiewicza i Nadbrzeżnej. Nieco inna zabudowa, głównie o konstrukcji przysłupowej i mieszanej znajduje się na obrzeżach miasta, szczególnie w okolicy Góreczna, Kamieńca, Łęczyny oraz w Czerniawie. Zabudowa peryferyjna jest luźna o charakterze podmiejskim.

Budynki w Świeradowie to przede wszystkim obiekty historyczne mieszkalne, willowe, pensjonatowe i uzdrowisko-sanatoryjne. Pozostałe, stanowiące niewielki odsetek to budynki mieszkalno-gospodarcze, obiekty przemysłowe i usługowe oraz pojedyncze obiekty sakralne. Sama historyczna zabudowa o charakterze uzdrowskim i willowym nie ma ujednoliconej formy architektonicznej. Dominują budynki indywidualnie kształtowane w ramach nurtu malowniczej architektury secesyjnej i stylu norwesko-szwajcarskiego. Zabudowa powiązana z rozwojem przemysłu i rzemiosła jest w miarę jednorodna o charakterystycznej przysłupowej konstrukcji.

Odmienny charakter kształtowania zabudowy prezentuje Czerniawa-Zdrój. W ramach tej dzielnicy nie wykształciło się typowe centrum, a zabudowa dość zwarta rozciąga się wzdłuż ul. Sanatoryjnej oraz ul. Głównej. Pozostały obszar charakteryzuje się luźną, przemieszaną zabudową historyczną i współczesną.

5.2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zestawienie wszystkich obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 710 ze zm.) przedstawia poniższa tabela.

Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków - stan na lipiec 2020 r.

Lp.	Lokalizacja	Obiekt	Nr w rejestrze
1.	Świeradów Zdrój (poza obszarem opracowania)	Układ urbanistyczny miasta	336/612/J z 26.02.1980
2.	ul. Główna 8-11 (poza obszarem opracowania)	Zespół kościelny: - Kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego, - plebania w zespole kościelnym, - łącznik w zespole kościelnym	340/1340/J z 03.08.1998





Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr w rejestrze
3.	ul. Asnyka 10 (poza obszarem opracowania)	Zespół willi miejskiej: - d. willa Pintscha, ob. willa Marzenie, - oficyna przy d. willi Pintscha, ob. willi Marzenie w zespole - park w zespole	348/904/J z 19.02.1988
4.	ul. Długa 67	Dom mieszkalny	A/5285 z 19.08.2011
5.	ul. Główna 12 (poza obszarem opracowania)	Dom mieszkalny	342/1480 z 25.01.1966
6.	ul. Górska 15 (poza obszarem opracowania)	Pensjonat Lohengrin	349/937/J z 28.12.1988
7.	ul. Leśna 1, 2 (poza obszarem opracowania)	Pensjonat	343/1173/J z 04.08.1994
8.	ul. Lwówecka 5	Młyn	339/1256/J z 28.03.1996
9.	ul. 3 Maja 1 (poza obszarem opracowania)	Zespół uzdrowiskowy: - Dom Zdrojowy – pawilon B, - Dom Zdrojowy, - Hala spacerowa i pijalnia wód mineralnych	351/903/J z 14.01.1988
10.	ul. Piastowska 1 (poza obszarem opracowania)	Pensjonat „EL Dorado”	344/1176/J z 20.10.1994
11.	ul. Piastowska 9 (poza obszarem opracowania)	Dom mieszkalny	341/1068/J z 22.01.1991
12.	ul. Piłsudskiego 15 (poza obszarem opracowania)	Budynek biurowo-administracyjny, d. pensjonat	A/6125 z 21.02.2019
13.	ul. Pszczela 1 (poza obszarem opracowania)	Dom mieszkalny	A/989 z 05.07.2007
14.	ul. Ratowników Górskich 1 (poza obszarem opracowania)	Budynek leczniczo-wypoczynkowy „Stary Zdrój”, ob. Dom Kuracyjny „Stary Zdrój”	337/895/J z 08.07.1987
15.	ul. Sienkiewicza 10 (poza obszarem opracowania)	Pensjonat	338/939/J z 06.12.1988
16.	ul. Strumykowa 5 (poza obszarem opracowania)	Willa	A/5982 z 04.11.2015
17.	ul. Zdrojowa 2 (poza obszarem opracowania)	Willa Prinzess Charlotte	350/938/J z 28.12.1988
18.	ul. Dworcowa 1 (poza obszarem opracowania)	Dworzec, ob. budynek Miejskiego Centrum Kultury, Aktywności i Promocji Gminy „Stacja Kultury”	A/5987 z 10.12.2015
19.	ul. Dworcowa 1 (poza obszarem opracowania)	Magazyn przesyłowy	A/5987 z 10.12.2015



20.	ul. Dworcowa 1 (poza obszarem opracowania)	Wiata-łącznik.	A/5987 z 10.12.2015
-----	--	----------------	---------------------

Źródło: Wykaz zabytków powiat lubański, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:

- obiekty sakralne oraz wille, pensjonaty, domy zdrojowe, domy mieszkalne wpisane indywidualnie do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- układ urbanistyczny miasta Świeradów-Zdrój wpisany do rejestru zabytków, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

5.3. Obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków

W mieście Świeradów-Zdrój znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Są to zabytki architektury i budownictwa, w tym zespoły i obiekty o lokalnych walorach historycznych. Są to przede wszystkim domy mieszkalne, domy mieszkalno-gospodarcze i wille. W granicach miasta nie ujęto cmentarzy w gminnej ewidencji zabytków. Liczba obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków wynosi 393 obiekty, z czego 93 znajdują się na terenie Czerniawy-Zdroju.

W załączniku A do niniejszego opracowania został zamieszczony pełny wykaz obiektów zabytkowych nieruchomości, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

5.4. Zabytki archeologiczne

Zgodnie z art. 3 pkt. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 710 ze zm.) zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

W mieście Świeradów-Zdrój występują stanowiska archeologiczne objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Stanowisk archeologicznych jest 4 i są to stanowiska:

- stanowisko nr 1/6/83-12 AZP, osada z późnego średniowiecza XIV-XV w.,
- stanowisko nr 3/8/83-12 AZP, ślad osadnictwa z okresu mezolitu, ślad osadnictwa z późnego średniowiecza XIV-XV w.,
- stanowisko nr 4/9/83-12 AZP, ślad osadnictwa z późnego średniowiecza XIV-XV w.,
- stanowisko nr 5/10/83-12 AZP, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego.

5.5. Dobra kultury współczesnej

Pod pojęciem dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Wśród dóbr kultury współczesnej obszaru Świeradowa-Zdroju, wyróżnić można m.in.:

- Pomnik „Tym, którym zawdzięczamy wolność i niepodległość naszej Ojczyzny” w Parku Zdrojowym,
- Pomnik Juliusa Pintscha przy ul. Bronka Czecha.



5.6. Krajobraz kulturowy – wnioski, rekomendacje, granice krajobrazów priorytetowych wynikające z audytu krajobrazowego

Dla województwa dolnośląskiego nie został opracowany audyt krajobrazowy, w związku z powyższym nie ma określonych granic krajobrazów priorytetowych na terenie miasta Świeradów-Zdrój.

Krajobraz gminy to jedna z najważniejszych wartości terenu. Krajobraz ukształtowany został przez góry stare o szczytach łagodnie – równoleżnikowo zgrupowanych w pasma górskie. Na południe od miasta rozciąga się pasmo Gór Izerskich z ze szczytem Wielka Kopa. Dodatkowym atutem regionu są liczne zgrupowania skał oraz głębokie doliny potoków. Pomiędzy Izerami, w dolinie rzeki Kwisa położony jest Świeradów-Zdrój, z zabudowaniami kształtowanymi od stuleci.

Na terenie miasta występują budynki mieszkalne wolnostojące, często willowe oraz budynki mieszkalne wielorodzinne. Ponadto dużą część zabudowy stanowią budynki związane z usługami turystyki i wypoczynku. Budynki wykończone są w sposób charakterystyczny dla tego regionu. Zabudowania sięgają zazwyczaj do dwóch/trzech kondygnacji nadziemnych, dachy są strome, o pokryciu w odcieniach czerwienie i brązu.

6. UZDROWISKO

Miasto Świeradów-Zdrój objęte jest ochroną uzdrowiskową uzdrowiska „Świeradów-Zdrój” i uzdrowiska „Czerniawa-Zdrój”, dla których obowiązują zasady gospodarowania zawarte w Statucie Uzdrawisk Świeradów-Zdrój oraz Czerniawa-Zdrój. Obszar opracowania położony jest w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska „Świeradów-Zdrój”, strefy „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska „Czerniawa-Zdrój” oraz strefy „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowisk „Świeradów-Zdrój” i „Czerniawa-Zdrój”, strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowisk „Świeradów-Zdrój” i „Czerniawa-Zdrój”, które są wspólne dla obu uzdrowisk.

Obecnie strefa „A” liczy 219,85 ha, przy wyliczonym wskaźniku zieleni – 68,8%, strefa „B” – 1229,6 ha przy wskaźniku zieleni 71% oraz strefa „C” – 1306,5 ha, przy wyliczonym wskaźniku terenu biologicznie czynnego na poziomie 85,6%.

Na terenie uzdrowiska „Świeradów-Zdrój” znajdują się udokumentowane naturalne surowce lecznicze: wody lecznicze – szczawy wodorowęglanowo-Ca-Mg-Fe, radoczynne, które pobierane są przez:

- Ujęcie „Górne” - 0,5 m³/h 0,03% woda radoczynna
- Ujęcie „Zofia” - 0,2 m³/h 0,09 szczawa HCO₃-Ca-Mg-SO₄ + Rn
- Ujęcie „Marii Skłodowskiej – Curie

oraz

- Santa Maria - 4,3 m³/h 0,006 woda radoczynna
- Odwiert 1a – 0,81m³/h 0,06 szczawa fluorkowa, radoczynna
- Odwiert 1p – 2,16m³/h 0,00 23 woda fluorkowa, radoczynna
- Odwiert 2p – 7,2 m³/h 0,02 woda fluorkowa, radoczynna
- Odwiert 4p – 4,8 m³/h 0,03 woda fluorkowa, radoczynna.

Na terenie uzdrowiska „Czerniawa-Zdrój” występują natomiast wody lecznicze pobierane przez:

- Ujęcie „Jan” - 1,8 m³/h przy depresji 18,3 m
- Odwiert nr 1 – 1,8 m³/h przy depresji 18,3 m
- Odwiert Nr 4 – 1,17 m³/h przy depresji 42,12 m
- Odwiert P-1 – 1,5 m³/h przy ciśnieniu głowicowym 10,4 m H₂O
- Odwiert P-2 – 1,05m³/h przy ciśnieniu głowicowym 6,2 m H₂O.

Działanie tych wód powoduje tzw. efekt zewnętrzny przyczyniający się do rozszerzenia naczyń skórnych oraz efekt wewnętrzny powodujący zmniejszenie napięcia mięśniowego, uspokojenie, spadek ciśnienia tętniczego



i zwolnienie akcji serca. Picie wód mineralnych powoduje zwiększenie wydzielania kwasów żołądkowych, pobudzenie przewodu pokarmowego, obniżenie poziomu cukru w surowicy. Wykorzystywane są do kąpieli, inhalacji, okładów oraz irygacji i tamponady.

W uzdrowisku „Czerniawa-Zdrój” prowadzone jest leczenie uzdrowiskowe w kierunkach leczniczych: choroby ortopedyczno-urazowe, choroby reumatologiczne, choroby kardiologiczne i nadciśnienie, choroby dolnych i górnych dróg oddechowych, osteoporoza oraz cukrzyca. Natomiast na terenie uzdrowiska „Świeradów-Zdrój” oprócz powyższych leczenie uzdrowiskowe jest prowadzone także w zakresie chorób układu nerwowego, chorób naczyń obwodowych, chorób kobiecych oraz chorób skóry.

Dla wszystkich stref w przyjętych statutach określono szczegółowe czynności zabronione w celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego w zakresie wymagań sanitarnych, ochrony przed hałasem, estetyki budynków, sklepów, zakładów usługowych oraz placówek kulturalnych, handlu, promocji i informacji oraz ochrony jakości i ilości naturalnych surowców leczniczych.

Ponadto określono wskaźniki terenów zieleni urządzonej oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek, i tak na terenie uzdrowiska „Czerniawa-Zdrój” i „Świeradów-Zdrój”:

- w strefie „A”, gdzie odbywa się lecnictwo uzdrowiskowe, wskaźnik powierzchni zieleni nieutwardzonej i nie zabudowanej wynosi 79,5% i winien wynosić nie mniej 65% powierzchni strefy a minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna się kształtować w granicach 0,25 ha;
- w strefie „B” stanowiącej otulinę strefy „A” wskaźnik powierzchni zieleni nieutwardzonej i nie zabudowanej wynosi 87% i powinien wynosić nie mniej niż 50% powierzchni obszaru a minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna się kształtować w granicach 0,20 ha;
- w strefie „C” wskaźnik powierzchni terenów zielonych wynosi 96% i powinien wynosić nie mniej niż 45% dla wszystkich rodzajów zabudowy a minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna się kształtować w granicach: siedliskowych – 0,08 ha, rekreacyjnych – 0,10 ha, pensjonatowych 0,15 ha.

7. TURYSTYKA

Wśród największych walorów turystycznych miasta Świeradów-Zdrój oprócz walorów przyrodniczo – krajobrazowych należy wyróżnić także zabytkowy układ urbanistyczny z licznymi zabytkowymi obiektami architektury i budownictwa. Niewątpliwie jednak największą rolę pełni lokalizacja w pobliżu Gór Izerskich, które sprzyjają uprawianiu turystyki kwalifikowanej t.j.: wędrowki piesze, kolarstwo, czy liczne sporty zimowe (narciarstwo zjazdowe, biegowe). Ponadto występowanie mineralnych wód radoczących sprzyja rozwojowi balneologii i przyciąga wielu turystów. Miasto Świeradów-Zdrój posiada również korzystne położenie turystyczne, gdyż znajduje się w regionie turystycznym Polski i stanowi bazę wypadową do pobliskich miejscowości wypoczynkowych takich jak Szklarska Poręba, Jelenia Góra, Harrachov, czy do położonego 30 km od miasta Zamku Czocho i zalewu Leśniańsko-Złotnickiego.

Wielkość ruchu turystycznego jest stosunkowo wysoka, jednak trudna do oszacowania z uwagi na dużą ilość tzw. *turystów jednodniowych*, którzy nie zaliczają się do bazy danych szacunkowych określanych na podstawie stopnia wykorzystania istniejącej bazy noclegowej. Dużą ilość turystów w mieście Świeradów-Zdrój stanowią turyści zagraniczni, z uwagi na położenie miasta blisko granic z Niemcami i Czechami. Według danych statystycznych pozyskanych na podstawie artykułów z różnych źródeł, liczba turystów w Świeradowie-Zdroju w 2019 r. wyniosła 450 tys. turystów i kuracjuszy rocznie.

Miasto Świeradów-Zdrój słynie jako miejscowość uzdrowiskowa i przyciąga wielu turystów z różnymi schorzeniami, którzy pragną doświadczyć leczniczego działania wód zdrojowych. Głównym budynkiem kuracyjnym jest Dom Zdrojowy. Dużą atrakcją stanowi także unikatowa Hala Spacerowa o długości 80 m



z zadaszeniem i przeszkleniem, o konstrukcji z modrzewia, w której odbywa się także wiele występów. Na tarasach znajduje się Sztuczna Grota - dawna pijalnia wód mineralnych.

Oprócz uzdrowiskowych walorów miasta Świeradów-Zdrój stanowi on także bardzo dobrą lokalizację dla osób chcących spędzać czas aktywnie. Położenie w pobliżu Gór Izerskich zachęca do wycieczek. Najbliższym szczytem jest Izerski Stóg o wysokości 1107 m n.p.m., na którym znajduje się również schronisko. Można się na niego udać za pośrednictwem jednego ze szlaków lub całoroczną koleją gondolową w Świeradowie-Zdroju o łącznej długości 2171 m. Kolej ta może przewieźć niemal 2,5 tys. osób w ciągu godziny i świadczy o postępie turystycznym miasta. Szczegółowo została ona opisana w ppkt. 8.6. Studium.

Piesze szlaki turystyczne przebiegające przez obszar miasta Świeradów-Zdrój to:

- Główny Szlak Sudecki im. Mieczysława Orłowicza (czerwony),
- Świeradów-Zdrój – Stóg Izerski – Świeradów-Zdrój (czerwony),
- Świeradów-Zdrój – Schronisko PTTK na Stogu Izerskim – Polana Izerska – Przednia Kopa – Wysoka Kopa – Izerskie Garby – Kopalnia Stanisław – Wieczorny Zamek – Wysoki Kamień – Hutnicza Górka – Szklarska Poręba (czerwony),
- Świeradów-Zdrój – Sępia Góra – Płókowy Mostek – Dolina Kwisy – Świeradów-Zdrój (niebieski),
- Świeradów-Zdrój – Polana Izerska – Schronisko PTTK na Stogu Izerskim – Świeradów-Zdrój (niebieski),
- Świeradów-Zdrój – Polana Izerska – Hala Izerska – Chatka Górzystów (zielony),
- Świeradów-Zdrój – Zajęcznik – Czarniawa-Zdrój – Dolina Czarnego Potoku – Świeradów-Zdrój (zielony),
- Świeradów-Zdrój – Zajęcznik – Świeradów-Zdrój (zielony),
- Świeradów-Zdrój – Stóg Izerski – Smrek (zielony).

Ponadto dla podziwiania walorów widokowych i krajobrazowych miasta Świeradów-Zdrój została zbudowana wieża widokowa na szczycie Czarniawskiej Kopy o wysokości 15 m, z dwoma tarasami widokowymi. Na szczyt Zajęcznika prowadzi leśna ścieżka edukacyjna, znajdująca się na zielonym szlaku. Przy trasach spacerowych zlokalizowane są liczne inne punkty widokowe, miejsca wypoczynku, miejsca biwakowe i parkingi.

Jednym z ciekawszych miejsc Świeradowa-Zdroju jest izerski punkt antygrawitacyjny znajdujący się na szlaku „Śladem izerskich tajemnic”, który słynie z tego, że znajdujący się na nim samochód sam jedzie pod górę, a położona na ulicy np. piłeczka toczy się pod górę bez niczyjej pomocy. Jedni twierdzą, że to złudzenie optyczne spowodowane ukształtowaniem terenu, kolejni dopatrują się zjawisk paranormalnych.

W okresie zimowym miasto Świeradów-Zdrój oferuje atrakcyjną ofertę dla miłośników narciarstwa. Na Izerskim Stogu znajduje się 2500-metrowa nartostrada, na którą można się dostać za pomocą wyżej wspomnianej nowoczesnej kolei gondolowej. W sąsiedztwie znajdują się także liczne trasy dla „biegaczy” narciarskich. Jedną z nich stanowi Izerski Szlak Cietrzewia o długości 19,5 km.

W ostatnich latach miasto Świeradów-Zdrój prosperuje również jako jedno z najważniejszych miejsc dla kolarstwa górskiego. Istniejąca infrastruktura proponuje wiele szlaków turystycznych i rowerowych a w sezonie odbywają się maratony rowerowe MTB.

Przez obszar miasta Świeradów-Zdrój przebiega kilka szlaków rowerowych o łącznej długości ok. 303,5 km. Należą do nich:

- Single Track – Zajęcznik – 14,75 km,
- Single Track – Czarniawska Kopa – 15,3 km,
- Single Track – Góreczno – 7,2 km,
- Polsko-Czeski Single Track – łącznie 90 km, po polskiej stronie 41 km,
- Trasa nr 21: Świeradów-Zdrój o długości 7,6 km,
- Trasa nr 13: „Izerska Pętla” o długości 38,7 km,
- Trasa nr 22: „Dookoła Kwisy” o długości 26,6 km,



- Góry Izerskie – Świeradów – Stóg Izerski – Chata Górzystów o długości 26,5 km,
- Góry Izerskie – Świeradów – Smrek o długości 43,2 km,
- Góry Izerskie – Świeradów – Kopalnia Stanisław o długości 37,2 km.

Wiele zachęcających atrakcji znajduje się w samym centrum miasta Świeradów-Zdrój. Nie sposób nie zaznaczyć ośmiu rozet położonych na przełomie roku 2013/14 przy ul. Wyszyńskiego, które nawiązują do najważniejszych dat w historii Świeradowa-Zdroju. Z zabytków architektonicznych wartych uwagi należy wymienić m.in.: kościół pw. św. Józefa Oblubieńca NMP, Dom Zdrojowy czy Czarci Młyn. Świeradów-Zdrój to miasto, w którym znajduje się wiele budynków w charakterystycznej zabudowie regionalnej - szachulcowej, która łączy konstrukcję murowaną z drewnianą. Należą do nich: Rezydencja Marzenie, Willa Szarlotta czy dom przysłupowy. Sporą atrakcją stanowią także liczne fontanny i pomniki.

Wśród tych wielu walorów turystycznych warto także wspomnieć o licznych stadninach dla koni znajdujących się w okolicach Świeradowa-Zdroju, które zachęcają do skorzystania z ich usług. Znajdują się one m.in. w: Starej Kamienicy, Przecznicy, Jeleniej Górze czy w Mirsku.

Na terenie Świeradowa-Zdroju znajdują się również 2 punkty informacji turystycznej obsługujące ruch turystyczny w mieście mieszczące się w następujących lokalizacjach:

- Miejskie Centrum Kultury, Aktywności i Promocji Gminy „STACJA KULTURY”, ul. Dworcowa 1,
- Czarci Młyn, ul. Lwówecka 5.

8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

8.1. Rynek pracy

Charakterystykę rynku pracy na terenie miasta Świeradów-Zdrój obrazuje poniższa tabela.

Rynek pracy miasta Świeradów-Zdrój w latach 2009-2019 – stan na wrzesień 2020 r.

lata:	pracujący			bezrobotni zarejestrowani			udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%]		
	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem
2009	278	714	992	172	112	284	11,6	7,8	9,7
2010	278	703	981	179	139	318	11,7	9,8	10,8
2011	284	717	1001	168	143	311	11,2	10,4	10,8
2012	256	659	915	181	145	326	12,2	10,9	11,6
2013	276	736	1012	177	124	301	12,3	9,6	11,0
2014	299	768	1067	129	115	244	9,2	9,0	9,1
2015	267	749	1016	107	104	211	7,8	8,5	8,1
2016	336	772	1108	76	68	144	5,6	5,7	5,6
2017	296	800	1096	73	48	121	5,4	4,1	4,8
2018	321	804	1125	55	58	113	4,2	5,1	4,6
2019	340	800	1140	49	43	92	3,8	3,8	3,8

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Miasto Świeradów-Zdrój charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem bezrobocia. Największy udział osób bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, zgodnie z powyższą tabelą, nastąpił w latach 2010-2013. Następnie od roku 2014 zauważalny jest stopniowy spadek, który doprowadza w roku 2019 do osiągnięcia wartości 3,8%.



Spadek bezrobocia na przestrzeni lat, jaki osiągnęło miasto Świeradów-Zdrój z pewnością jest pochodną dogodnej lokalizacji gminy. Przebiegające przez miasto dwie drogi wojewódzkie oraz dobre połączenia z sąsiadującymi ośrodkami miejskimi sprawiają, że wielu pracodawców na siedziby swoich działalności wybiera właśnie miasto Świeradów-Zdrój i jego okolice.

8.2. Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe na terenie miasta Świeradów-Zdrój w latach 2008-2018 zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Zasoby mieszkaniowe miasta Świeradów-Zdrój w latach 2008-2018 – stan na wrzesień 2020 r.

Lata	liczba mieszkań		liczba izb	powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	
	ogółem	własność gminy		ogółem	własność gminy
2008	1736	b.d.	6881	131 479	b.d.
2009	1740	230	6896	137 897	8394
2010	1755	b.d.	7128	136 905	b.d.
2011	1759	b.d.	7149	137 489	b.d.
2012	1777	b.d.	7217	138 905	b.d.
2013	1809	170	7311	140 880	6097
2014	1856	b.d.	7456	143 430	b.d.
2015	1893	143	7554	146 374	5168
2016	1918	137	7627	148 178	4924
2017	1963	b.d.	7733	150 679	b.d.
2018	1996	122	7831	152 555	4167

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w mieście Świeradów-Zdrój na 1 osobę - stan na wrzesień 2020 r.

Lata	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Pow. [m ²]	29,3	29,6	30,3	30,9	31,5	32,4	33,3	34,4	34,9	35,8	36,5

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

W latach 2008 - 2018 widoczny jest systematyczny wzrost liczby mieszkań oraz powierzchni mieszkań. Pod względem własnościowym, mieszkania użytkowane w 2010 r. należą w ponad 85% do osób prywatnych. W roku 2018 wartość ta wynosiła już 93,9%.

8.3. Oświata i wychowanie

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego dla roku 2016, na terenie miasta Świeradów-Zdrój funkcjonowało 6 oddziałów przedszkolnych w przedszkolu prowadzonym przez jednostki samorządu gminnego, które dysponowały łącznie 145 miejscami dla dzieci. Na szkolnictwo podstawowe natomiast składały się 2 szkoły podstawowe oraz 1 gimnazjum. Obecnie funkcjonują 3 przedszkola. Po reformie edukacji, od września 2017 r., na terenie miasta Świeradów-Zdrój działają 2 szkoły podstawowe prowadzone przez jednostki samorządu gminnego i 2 przedszkola – 1 prowadzone przez jednostki samorządu gminnego i 1 funkcjonujące jako niepubliczne. W mieście Świeradów-Zdrój funkcjonuje także 1 oddział przedszkolny przy szkole podstawowej zlokalizowanej przy ul. Sanatoryjnej. Zgodnie z danymi Urzędu Miejskiego z 2020



roku, do szkół podstawowych uczęszcza łącznie 408 uczniów, natomiast do przedszkoli 152 dzieci. Szkolnictwo ponadpodstawowe odbywa się poza granicami miasta. Młodzież wybiera najczęściej szkoły położone w Mirsku, Gryfowie, czy w Jeleniej Górze.

Szkoły podstawowe i przedszkola w mieście Świeradów-Zdrój:

- Miejski Zespół Szkół w Świeradowie-Zdroju, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2:
 - a) Szkoła Podstawowa nr 1 im. Marii Skłodowskiej Curie, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2
 - b) Przedszkole Miejskie, ul. Marszałka J. Piłsudskiego 5A,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Jana Pawła II, ul. Sanatoryjna 3,
- Oddział Przedszkolny przy Szkole Podstawowej nr 2, ul. Sanatoryjna 3,
- Niepubliczne Przedszkole Słoneczko, ul. Rolnicza 14A.

8.4. Usługi zdrowia

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie miasta Świeradów-Zdrój funkcjonują następujące przychodnie:

- Przychodnia NZOZ Uzdrowisko Świeradów-Zdrój, ul. Marszałka J. Piłsudskiego 33,
- Przychodnia NZOZ – Centrum Medyczne „Jo-Med.” Aziz Joya, ul. Korczaka 7D.

Wszystkie wymienione placówki zlokalizowane są w centrum miasta Świeradów-Zdrój. Na terenie miasta nie funkcjonuje lecznictwo zamknięte. Pacjenci kierowani są do szpitali w Lubaniu, Bogatyni, Jeleniej Góry i Zgorzelca. Ponadto w mieście funkcjonują poradnie, prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne.

Na obszarze miasta Świeradów-Zdrój funkcjonują także 3 apteki:

- Apteka „Provita”, ul. Zdrojowa 13a,
- Apteka „Pod Izerami”, ul. Nad Potokiem 1/4,
- Apteka „Retro”, ul. 11 listopada 26.

Znaczną rolę w świadczeniu usług zdrowotnych pełnią także obiekty uzdrowiskowe. Leczone są tu schorzenia: narządu ruchu, reumatologiczne, neurologiczne, ginekologiczne, miażdżycy tętnic obwodowych oraz nadciśnienia tętniczego. Do dyspozycji kuracjuszy na terenie Świeradowa-Zdroju znajdują się następujące obiekty:

- Dom Zdrojowy, ul. Konstytucji 3 Maja 1,
- „Wacław” Szpital Uzdrowiskowy, ul. Sienkiewicza 13,
- Zakład Radoczynny, ul. Batorego,
- Centrum Reumatologii i Rehabilitacji „Goplana”, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 33,
- Zakład Borowinowy, ul. Dojazdowa 6,
- „Sanus”, ul. Prusa 4,
- „Willa Gracja”, ul. Parkowa 3.

8.5. Sport

W zakresie infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na terenie miasta Świeradów-Zdrój funkcjonują obiekty sportowe o zróżnicowanej funkcji, m.in. boiska sportowe, siłownie, ośrodek narciarski, wyciągi narciarskie, pływalnia i kilka placów zabaw. Nazwy obiektów sportowych wraz z ich lokalizacją, obrazuje poniższa tabela:

Wykaz obiektów sportowych

L.p.	Obiekt sportowy	Adres, lokalizacja
1.	Stadion Miejski (Orlik – boisko piłkarskie, Orlik – boisko wielofunkcyjne, boisko główne do piłki nożnej)	ul. Sienkiewicza 1



L.p.	Obiekt sportowy	Adres, lokalizacja
2.	Sala gimnastyczna w Miejskim Zespole Szkół	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2
3.	Sala korekcyjna w Miejskim Zespole Szkół	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2
4.	Siłownia – Klub Fitness „Iron Gym”	ul. Górska 12
5.	Aquapark	ul. Kościuszki 1
6.	Pole do minigolfa	ul. Zakopiańska
7.	Skate Park	ul. Sienkiewicza 2a
8.	Siłownia napowietrzna i plac zabaw przy Szkole Podstawowej nr 2	ul. Sanatoryjna 3
9.	Plac zabaw	ul. Wyszyńskiego
10.	Plac zabaw	ul. Chrobrego
11.	Plac zabaw	ul. Stokowa
12.	Plac zabaw	ul. Krótka
13.	Plac zabaw	ul. Sanatoryjna/Izerska
14.	Ośrodek narciarski – kolej gondolowa Ski&Sun	ul. Źródłana 7
15.	Wyciąg narciarski Bajtek	ul. Dąbrowskiego 2
16.	Wyciąg narciarski Bambino-Ski	ul. Górska
17.	Wyciąg narciarski Barbara	ul. Źródłana 2
18.	Wyciąg narciarski Anna-Ski	ul. Źródłana 12

Źródło: Urząd Miejski w Świeradowie-Zdroju

Na obszarze miasta Świeradów-Zdrój działalność prowadzi 6 organizacji sportowych. Nazwy organizacji sportowych wraz z ich lokalizacją obrazuje poniższa tabela:

Wykaz organizacji sportowych

L.p.	Organizacja sportowa /Stowarzyszenie	Adres, lokalizacja
1.	Klub Sportowy SAMURAJ Lubań	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2
2.	Klub Sportowy Towarzystwo Krzewienia Kultury Fizycznej TKKF Kwisa Świeradów	ul. Sienkiewicza 2
3.	Miejski Klub Sportowy „Izery”	ul. Sienkiewicza 2
4.	Uczniowski Klub Sportowy przy Miejskim Zespole Szkół w Świeradowie-Zdroju	ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2
5.	Uczniowski Klub sportowy „Rowery Górskie”	ul. Sanatoryjna 3



L.p.	Organizacja sportowa /Stowarzyszenie	Adres, lokalizacja
6.	Uczniowski Klub Sportowy przy Szkole Podstawowej nr 2	ul. Sanatoryjna 3
7.	Drużyna Biegowa Świeradów-Zdrój „Górskie Uzdrowisko”	ul. Korczaka 5b/6
8.	FROGS SKI&SUN ŚWIERADÓW-ZDRÓJ	ul. 11 Listopada 35

Źródło: www.samuraj-luban.pl, www.m.tkkfkwsa.futbolowo.pl, www.bip.pl

8.6. Kultura

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój w zakresie kultury funkcjonuje Miejskie Centrum Kultury, Aktywności i Promocji Gminy STACJA KULTURY, z siedzibą przy ul. Dworcowej 1. W jego skład wchodzi Stacja Kultury – Serce Miasta – makieta kolejowa, Centrum Edukacji Ekologicznej NATURA 2000 IZERSKA ŁĄKA w Świeradowie-Zdroju, Czarci Młyn oraz Stadion Miejski.

Utworzone Centrum Edukacji Ekologicznej Natura 2000 „Izerska Łąka” zlokalizowane przy ul. Rolniczej 7. Centrum powstało przy współudziale środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013. Organizowane jest tam zwiedzanie dla grup zorganizowanych i gości indywidualnych. Centrum realizuje działania mające na celu realizację polityki ekologicznej regionu poprzez efektywną i aktywną edukację ekologiczną, będącą elementem zachowania potencjału środowiskowego regionu, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów chronionych. Podstawowe problemy w tym obszarze to: postępująca degradacja środowiska naturalnego, niska świadomość ekologiczna społeczeństwa oraz brak interesujących form edukacji ekologicznej.

Na terenie Świeradowa-Zdroju działalność prowadzi także Miejska Biblioteka Publiczna „Izerka” z lokalizacją przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2. Poza główną funkcję placówki jaką jest gromadzenie, opracowywanie, udostępnianie książek i czasopism, prowadzi ona także działalność kulturowo-oświatową w celu rozpowszechniania czytelnictwa wśród dzieci, dorosłych i młodzieży. W bibliotece działalność swoją prowadzi Dyskusyjny Klub Książki „Dobra Książka i Kawa”. Odbywają się tam również cykliczne imprezy: plastyczno – techniczne, literacko – czytelnicze m.in. spotkania autorskie z cyklu „Z książką na walizkach”, Tydzień Książki z Różą (kwiecień), Festiwal Dyniowy (październik), dyktando o Tytuł Mistrza Ortografii Miasta Świeradów – Zdrój (maj), Święto Pluszowego Misia (listopad) czy konkurs na Szopkę Bożonarodzeniową i Palmę Wielkanocną.

W mieście Świeradów-Zdrój funkcjonuje Muzeum Górnictwa Uzdrowiskowego powstałe z inicjatywy Uzdrowiska Świeradów-Czarniawa – Grupa PGU. Zostało ono otwarte w 2014 roku. Znajduje się przy ul. 3 Maja 1. Przedstawia ono historię uzdrowiska oraz wydobywania źródeł.

Innym muzeum na terenie miasta Świeradów-Zdrój jest Muzeum Myślistwa zlokalizowane przy ul. Gajowej 2. Znajdują się w nim poroża jeleni, koziołków i trofea zwierząt powieszone na ścianach muzeum.

Ciekawą atrakcją w mieście jest Świeradowska Izba Pamięci założona z prywatnej inicjatywy. Obiekt znajduje się przy ul. Jagiełły 1/2. Znaleźć tu można wszystko co jest związane z historią miasta, m. in. stare pocztówki, zdjęcia, mapy, książki, itp.

W Świeradowie-Zdroju odbywają się cyklicznie imprezy kulturalne, turystyczne i sportowe. Są to: Narciarskie Mistrzostwa Polski Dziennikarzy (marzec), Marszobiegi z Flinsem po zdrowie – cykl imprez turystycznych (od wiosny do jesieni), Europejskie Spotkania Młodych Muzyków „EUROUNIONORCHESTRIS” (sierpień), Koncerty Orkiestr Wojska Polskiego (wrzesień), Spotkania z Muzyką Dawną (wrzesień), Bike Maraton (październik), Świeradów-Zdrój RUN (październik), Powitanie św. Mikołaja (grudzień).



Na terenie miasta funkcjonują również organizacje pozarządowe. Do najprężniej działających zaliczyć należy Izerskie Stowarzyszenie „Aktywni Razem”, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów – Koło nr 6 w Świeradowie-Zdroju, Ochotnicza Straż Pożarna, Stowarzyszenie TKKF Ognisko Kwisa, Fundacja Na Rzecz Rozwoju Społeczności Lokalnej Świeradów-Czerniawa, Stowarzyszenie Na Rzecz Wspierania Wiedzy o Ekologii i Rozwoju Kultury Fizycznej Świeradów-Zdrój UKS-y działające przy Miejskim Zespole Szkół i Szkole Podstawowej nr 2, a także Związki Sybiraków.

Ponadto w mieście Świeradów-Zdrój możemy znaleźć wiele pracowni uzdolnionych twórców specjalizujących się w rękodziele regionu, m.in. piernikową, decoupage, wyrobów ceramicznych czy wyrobów z drewna.

8.7. Baza noclegowa

Baza noclegowa miasta Świeradów-Zdrój jest zróżnicowana. Na obszarze gminy zlokalizowanych jest 149 obiektów noclegowych oferujących łącznie 5560 miejsc noclegowych. Największy ich odsetek - aż 55 jednostek - stanowią kwatery prywatne, które oferują łącznie 656 miejsc noclegowych. Największą liczbę miejsc noclegowych świadczą jednak hotele (1652 miejsc) oraz domy wczasowe i wypoczynkowe (829 miejsc). Liczba miejsc noclegowych ma tendencję rosnącą z uwagi na prężnie rozwijająca się turystykę w mieście i okolicach. Szczegółowe informacje zawarte zostały w poniższej tabeli.

Baza noclegowa na terenie miasta Świeradów-Zdrój

Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
DOMY WZASOWE I WYPOCZYNKOWE		
1.	Dom wczasowy „Magnolia”	ul. Zdrojowa 9
2.	Dom wczasowy „Magnolia” II	ul. Stokowa 3
3.	Dom wczasowy „Magnolia” III	ul. Wczasowa 1
4.	Dom wczasowy „Stokrotka”	ul. Leśna 14
5.	Dom Wypoczynkowy „Kaja”	ul. Piłsudskiego 2
6.	Dom wypoczynkowy „Piwowar”	ul. B. Czecha 3a
7.	Arboretum	ul. Grunwaldzka 17
8.	Ośrodek Wypoczynkowy „Alma”	ul. Budowlanych 4
9.	Alma II	ul. Sudecka 22
10.	Ośrodek wypoczynkowy „Beatka”	ul. Budowlanych 6
11.	DW Willa Wieżyczki	ul. Jana III Sobieskiego 1
12.	Villa Vital	ul. Żeromskiego 2
13.	Kwisa II	ul. Batorego 2
14.	Dom Wypoczynkowy Dawid	ul. Górską 12
15.	Dom Wypoczynkowy Pasja	ul. Nad Basenem 2
OBIEKTY NOCLEGOWE		
1.	Averon	ul. Źródłana 3a
2.	Dębowy Dwór	ul. Wczasowa 4
3.	Dom Wczasów Dziecięcych	ul. M. Skłodowskiej-Curie 4
4.	Flins	ul. Piastowska 5
5.	Nad Strumykiem	ul. Strumykowa 4
6.	Pałacyk	ul. Piastowska 9



Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
7.	Rezydencja „Marzenie”	ul. Asnyka 10
8.	Wysoka	ul. Sudecka 23
9.	Obiekt noclegowy „Lech Sport”	ul. Wczasowa 11
10.	Ośrodek Turystyczno-Sportowy LIZAK Zacisze	ul. Sudecka 22A
11.	Rezydencja Natura Świeradów-Zdrój Jolanta Gutowska	ul. Kościuszki 10A
12.	Rezydencja Natura Świeradów-Zdrój Jarosław Ołowski	ul. Kościuszki 10A
13.	Flinski	ul. Zakopiańska 26
14.	Rezydencja Zapiecek	ul. 11 Listopada 15
15.	Sępia Chata	ul. Sosnowa 24
DOMY KURACYJNE		
1.	Berliner	ul. M. J. Piłsudskiego 8
2.	Perła Świeradowa Medical & Spa	ul. Orzeszkowej 8
3.	Centrum Rehabilitacji Czarniawa-Zdrój	ul. Spadzista 1-3
4.	Dom Uzdrawiskowy „Ewa”	ul. Spadzista 2
5.	St. Lukas	ul. Sienkiewicza 24
6.	Stary Zdrój	ul. Ratowników Górskich 1
APARTAMENTY		
1.	Apartamenty w Świeradowie	ul. Br. Czecha 3B
2.	Apartamenty Agat	ul. Zdrojowa 19D
3.	Apartamenty Izerskie	ul. Cicha 13 A-E
4.	Apartamenty „A MORZE GÓRY”	ul. 11 Listopada 26
5.	Apartament MINIMAR	ul. 11 Listopada 26/9
6.	Willa Wieżyczki	ul. Jana III Sobieskiego 1
7.	Apartament w Górach	ul. Ratowników Górskich 6
8.	Aprartament Wiktoria	ul. 11 Listopada 26/8
9.	Apartamenty „WOLNE SOBIE”	ul. 11 Listopada 26
10.	Biorezydencja	ul. Główna 12
11.	Carmen	ul. Zdrojowa 19b
12.	Carmen	ul. Zdrojowa 10/6
13.	Carmen	ul. Sanatoryjna 37
14.	Carmen	ul. Zdrojowa 11/7
15.	Drewutnia	ul. Zakopiańska 12
16.	Izery Sunseasons24	ul. Cicha
17.	Leśniczówka Salamandra	ul. Myśliwska 13
18.	Paloma	ul. Zdrojowa 17 a
19.	U Bukowskich	ul. Zdrojowa 5/2
20.	W Starym Kinie	ul. Zdrojowa 16
21.	Villa Barbara	ul. Sienkiewicza 4B



Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
22.	Apartament Korona	ul. 11 Listopada 18/6
23.	Royal Aparts	ul. 11 Listopada 26/16
24.	Magia przy Gondoli	ul. Źródłana 3b
25.	VERA Apartament	ul. Zakopiańska 22c/10
26.	Apartament AMIRA	ul. Polna 27/7
27.	Apartament AMIRA	ul. Polna 27/4
28.	Apartament AMIRA	ul. Polna 27/2
29.	Apartament REBERGEN	ul. Polna 27/11
30.	Apartament REBERGEN	ul. Polna 27/12
31.	Dom na Przedgórzu	ul. Długa 72
32.	Rentplanet Poland sp. z o.o. Czecha 4/4	ul. Bronka Czecha 4/4
33.	Rentplanet Poland sp. z o.o. Cicha 13F/4	ul. Cicha 13F/4
34.	Pokoje Gościnne „WIKTOR”	ul. Sienkiewicza 4D
35.	Apartament GÓRSKI RAJ	ul. Stefana Batorego 7/13
36.	Apartamenty Kwisa	ul. Widokowa 2
37.	Izerski Raj – Izerski Klimat Paweł Rabski	ul. Cmentarna 1/5
38.	Zielony Zakątek – Izerski Klimat Paweł Rabski	ul. Cicha 13F/3
39.	Izerski Klimat Paweł Rabski	ul. Korczaka 6A/3
40.	Górski Pejzaż – Izerski Klimat Paweł Rabski	ul. Korczaka 4B/7
41.	SUN&SNOW	ul. Cicha 13 i/9
42.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/4
43.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/5
44.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/6
45.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/7
46.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/10
47.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/13
48.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/25
49.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/26
50.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/27
51.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/32
52.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/35
53.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/37
54.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/38
55.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/39
56.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/42
57.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/43
58.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/49
59.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/50
60.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/51



Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
61.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/54
62.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/57
63.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/59
64.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/60
65.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/61
66.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/62
67.	Holiday Mountain Residence	ul. Sienkiewicza 9/63
68.	EASTSIDE APARTMENTS G. Brutkowska	ul. Źródłana 2
69.	5D Winnica Izerska	ul. Cicha 13 i/6
70.	Apartament Włochatka	ul. Polna 27/14
71.	Apartament IRIK	ul. Źródłana 2/16
72.	Apartament GLOBI	ul. Źródłana 2/9
73.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22c/2
74.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22c/3
75.	Apartament Holiday 46	ul. Sienkiewicza 9/46
76.	Apartament u Edka przy Dolnej	ul. Dolna 10/3
77.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22A/1
78.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22A/2
79.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22B/1
80.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22B/2
81.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22B/3
82.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22C/4
83.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22C/5
84.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22C/6
85.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22D/1
86.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22D/2
87.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22D/3
88.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22D/5
89.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22D/6
90.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22D/8
91.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22D/10
92.	Apartamenty pod Gondolą	ul. Zakopiańska 22D/11
93.	Apartament Roland	ul. Sienkiewicza 10/8
94.	Apartamenty Izery-Cicha	ul. Cicha 13B/2
95.	Apartamenty Izery-Cicha	ul. Cicha 13B/1
96.	Apartament Komfortowy	ul. Cicha 13 E/10
97.	Apartament Forest	ul. Cicha 13E/13
98.	Apartament Izeractiv	ul. Cicha 13E/1
99.	Apartament Kominkowy	ul. Cicha 13B/11



Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
100.	Apartament Family House	ul. Cicha 13A/1
101.	Apartament Kwiaty Polskie	ul. Cicha 13B/9
102.	Apartament Lawendowy	ul. Zakopiańska 22B/8
103.	Apartament Sauna w Izerach	ul. Polna 26/8
104.	Apartament Fiński pod Gondolą	ul. Polna 26/7
105.	Apartament Z Kominkiem	ul. Polna 26/6
106.	Apartament Polna Izerska	ul. Polna 27/8
107.	Zielone Apartamenty	ul. 11 Listopada 22/5
108.	Zielone Apartamenty	ul. 11 Listopada 22/6
109.	Zielone Apartamenty	ul. 11 Listopada 22/7
110.	Piotr Aparts	ul. 11 Listopada 26/1
111.	Piotr Aparts	ul. 11 Listopada 26/2
112.	Apartament Rodzinny Plus	ul. 11 Listopada 26/15
113.	Enklawa nad Kwisą	ul. Grunwaldzka 20
114.	Villa Marta	ul. Kościuszki 9
115.	Turmalin Apartamenty	ul. Wczasowa 17
116.	Apartamenty Stara Piekarnia	ul. 11 Listopada 38
117.	Chillout Aparts	ul. Górska 5/12
118.	Apartament Piłsudski I	ul. Piłsudskiego 19/1
119.	Apartamenty „Na Stoku”	ul. Leśna 14
120.	Apartamenty Piano	ul. Polna 27/9
121.	Apartament Leśniczówka	ul. Cicha 13i/4
122.	Apartament z Sauną	ul. Cicha 13i/1
123.	Apartament Widokowy	ul. Cicha 13i/23
124.	Apartament Garden z Sauną	ul. Sienkiewicza 9/12
125.	Apartament Tajemnica Izerska	ul. Cicha 13i/8
126.	Apartament Angelika A2 z Sauną	ul. Wyszyńskiego 9A/2
127.	Apartament Angelika H2 z Sauną	ul. Wyszyńskiego 9/H2
128.	Tarasowy z Sauną	ul. Cicha 13H/2
129.	Apartament Francuski	ul. Cicha 13H/4
130.	Apartament Podróżniczy z Sauną	ul. Cicha 13H/3
131.	Apartament Izerka z Sauną	ul. Cicha 13H/13
132.	Apartament Logan z Sauną	ul. Cicha 13H/22
133.	Apartament Pod Stogiem Izerskim	ul. Źródłana 2/21
134.	Apartament Zdrojowy z Sauną	ul. Cicha 13d/4
135.	Apartament Wood – Lux	ul. Sienkiewicza 9/24
136.	Apartament Przylesie	ul. Polna 28/4
137.	Szmer Potoku	ul. Sienkiewicza 16/10
138.	Elements Apartamenty	ul. Zakopiańska 20a



Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
139.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2/9
140.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2/15
141.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2/16
142.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2/18
143.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2/20
144.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2/26
145.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2/32
146.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2/34
147.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2/36
148.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2A/13
149.	Izerski Resort	ul. J. Kilińskiego 2A/23
KWATERY PRYWATNE		
1.	Aleksander	ul. Traugutta 17
2.	Anna	ul. Strumykowa 2
3.	Chata przy Strumieniu	ul. Kościuszki 7
4.	Czerniawski Sen	ul. Sanatoryjna 2
5.	Danuta	ul. Młodych Techników 4
6.	Danuta	ul. Polna 7
7.	Stara Kuźnia	ul. Sudecka 30
8.	Pokoje do wynajęcia	ul. Polna 3
9.	Dom w Górach	ul. Kilińskiego 4
10.	Domek Trzy Wianki	ul. Kolejowa 1a
11.	Flox	ul. Sienkiewicza 2
12.	Głęboki Jar	ul. Żwirki i Wigury 4
13.	Górski Raj – pokoje gościnne	ul. Asnyka 6
14.	Harbulówka	ul. Willowa 5
15.	Helenka	ul. Rolnicza 1
16.	Izerska Chata	ul. Źródłana 2
17.	Kopałkowa Chata Pokoje gościnne	ul. Grunwaldzka 10
18.	Krokus	ul. Piastowska 8
19.	Kwatera Prywatna Janina Rybicka	ul. Sienkiewicza 10
20.	Kwatera Prywatna Parkowa 2	ul. Parkowa 2
21.	Lawendowy Dom	ul. Lwówecka 4
22.	Lucyna Jurkiewicz	ul. Sienkiewicza 12
23.	Magdalenka	ul. Willowa 3
24.	Magiczny Zakątek	ul. Spokojna 9
25.	Merkury	ul. Piastowska 6
26.	Mikołajówka	ul. Brzozowa 26
27.	Pokoje gościnne Rosmarino	ul. Myśliwska 11



Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
28.	Nadzieja	ul. E. Orzeszkowej 1/1
29.	Pokoje Gościnne „Finezja”	ul. Nad Basenem 7
30.	Pod Opaleńcem	ul. Strażacka 4
31.	Pokoje gościnne	ul. Młodych Techników 5
32.	Pokoje gościnne	ul. Sanatoryjna 17
33.	Dom pod Mandragorą	ul. Nadrzeczna 15
34.	Pokoje gościnne „Na Jaskółczej”	ul. Jaskółcza 11
35.	Pokoje gościnne REMA	ul. Zielona 2
36.	Pokoje gościnne Trudziń-SKI	ul. Wiśniowa 14
37.	Pokoje KOMPAS	ul. Sienkiewicza 4A
38.	Pokoje do wynajęcia	ul. Chrobrego 1
39.	Villa Parkowa 5	ul. Parkowa 5
40.	U Stachosa	ul. Wyszyńskiego 7
41.	U Wioli	ul. Krótka 1a
42.	Villa Bali	ul. Strumykowa 6
43.	Wiktor – pokoje gościnne	ul. Wczasowa 11
44.	Willa Magdalena	ul. Wczasowa 12
45.	Willa Monika	ul. Dolna 6
46.	Willa Ostoja	ul. Leśna 3
47.	Willa Izerka	ul. Wczasowa 13
48.	Willa Sylwia	ul. Willowa 12
49.	Willa Zofia	ul. Krótka 5
50.	Ski Bike Haus	ul. Spokojna 10
51.	BUNNYAPARTS	ul. Zakopiańska 2
52.	TEWA	ul. Asnyka 1
53.	Tyrolska Chata	ul. Zakopiańska 17
54.	Zaciszny Dworek	ul. Spokojna 7
55.	Strumykowy Zakątek	ul. Polna 6A
AGROTURYSTYKA		
1.	Maria Luiza	ul. Młodych Techników 3
2.	Gościniec pod Bukiem	ul. Starowiejska 1
3.	U Mariana	ul. Rolnicza 2a
4.	Paloma	ul. Rolnicza 9
5.	Agroturystyka Joker	ul. Grunwaldzka 7/2
6.	Pod Gwiazdami EAST-WEST P. Obolewicz	ul. Tadeusza Kościuszki 11
7.	Siedlisko Krasna	ul. Długa 46
SANATORIA		
1.	Dom Zdrojowy	ul. Konstytucji 3-Maja
2.	Wacław	ul. Sienkiewicza 1



Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
3.	Dom Zdrojowy-Czerniawa	ul. Sanatoryjna Czerniawa-Zdrój
4.	Centrum Reumatologii Goplana	ul. Marszałka J. Piłsudskiego 16
5.	Willa Gracja	ul. Parkowa 3
6.	Słoneczko	ul. B. Prusa 4
7.	Sanus	ul. B. Prusa 4
POLE BIWAKOWE		
1.	Pole biwakowe	ul. Chopina 2
2.	Pole namiotowe „Pod Opaleńcem”	ul. Strażacka 4
HOTELE		
1.	Hotel **** Medical SPA Malinowy Dwór	ul. Długa 10
2.	Hotel & Medi Spa Biały Kamień	ul. Leśna 8
3.	Medical & SPA Buczyński	ul. Prusa 2
4.	Park Hotel **** Kur SPA W. Buczyński	ul. Orzeszkowej 2
5.	Hotel Sudetia ***	ul. Zielona 6
6.	Hotel Era	ul. Zakopiańska 20
7.	Cottonina Hotel & Mineral SPA Resort	ul. Sanatoryjna 7
8.	Hotel Świeradów	ul. Piłsudskiego 29
9.	Krasicki Hotel Resort & SPA	ul. Sienkiewicza 1b
10.	Hotel Leśny Gród	ul. Gajowa 2
11.	Hotel Kwisa	ul. Zdrojowa 8
12.	Interferie Sport Malachit	ul. Kościuszki 1
13.	Hotel * Narcyz	ul. Sienkiewicza 14
14.	Hotel Pod Jeleniem	ul. Nadbrzeżna 5
PENSJONATY		
1.	Pensjonat Arka	ul. Willowa 6
2.	Pensjonat Eldorado	ul. Piastowska 1
3.	Pensjonat Mimoza	ul. Leśna 2
4.	Pensjonat Fortuna	ul. Kościelna 4

Źródło: Urząd Miejski w Świeradowie-Zdroju

8.8. Inne usługi

Usługi handlu na terenie miasta Świeradów-Zdrój są stosunkowo dobrze rozwinięte. Główne skupiska sklepów specjalistycznych oraz sklepy sieci dyskontowych zlokalizowane są przede wszystkim przy ul. Zdrojowej i 11 Listopada (Biedronka, Żabka, Lewiatan, Delikatesy Centrum i inne). Ponadto zlokalizowanych jest tam kilka oddziałów i placówek bankowych. Największymi powierzchniowo obiektami handlowymi (powyżej 400m²) są: Biedronka przy ul. 11 Listopada 26 oraz sklep Rossmann przy ul. Zdrojowej 7. Wśród pozostałych usług wyróżnić można usługi transportowe, wypożyczalnię rowerów, z zakresu nieruchomości, rachunkowości czy ubezpieczeń. Na terenie Świeradowa-Zdroju znajduje się 1 stacja paliw (Orlen) przy ul. 11 Listopada 8.



Obiekty gastronomiczne (restauracje, bary, pizzerie, kawiarnie, cukiernie) są nierównomiernie rozmieszczone na terenie miasta Świeradów-Zdrój, jednak zdecydowanie koncentrują się w okolicach ulic Zdrojowej, 11 Listopada, Nadbrzeżnej i Sienkiewicza.

W zakresie placówek pocztowych, na terenie miasta Świeradów-Zdrój znajduje się jeden Urząd Pocztowy w Świeradowie-Zdroju, przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego 11.

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój zlokalizowane są 2 parafie rzymskokatolickie:

- Parafia Rzymskokatolicka pw. św. Józefa Oblubieńca NMP, ul. Orzeszkowej 6,
- Parafia Rzymskokatolicka Podwyższenia Krzyża Świętego, ul. Główna 8.

8.9. Działalność gospodarcza

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój w połowie 2020 r. było zarejestrowanych 679 podmiotów gospodarki, z czego 650 funkcjonowało w sektorze prywatnym. W tym czasie działało 49 spółek handlowych, z czego 7 z udziałem kapitału zagranicznego.

Spośród wszystkich sektorów gospodarki narodowej, najczęściej spotykaną formą działalności są przedsiębiorstwa należące do sekcji I, tj. z zakresu działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi (20,92%) oraz do sekcji F, tj. budownictwo (20,69%). Do kolejnych najpowszechniejszych działalności należą: sekcja G, tj. handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, z włączeniem motocykli (14,02%), oraz sekcja H, tj. transport i gospodarka magazynowa (6,90%). Niewielki procent zajmują podmioty gospodarcze związane z rolnictwem, łowiectwem i leśnictwem 1,84%.

Podmioty gospodarki narodowej* w rejestrze REGON – stan w dniu 31.06.2020 r.

Miasto	Ogółem	Sektor		Z ogółem				
		publiczny	prywatny	Spółki handlowe		Spółdzielnie	Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą
				razem	w tym z udziałem kapitału zagranicznego			
Świeradów-Zdrój	679	23	650	49	7	1	25	437

*bez osób prowadzących gospodarstwa indywidualne rolne

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Osoby fizyczne* prowadzące działalność gospodarczą według wybranych sekcji – stan w dniu 31.06.2020 r.

Miasto	Ogółem	W tym						
		rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo	budownictwo	handel i naprawa pojazdów samochodowych	transport, gospodarka magazynowa	zakwaterowanie i gastronomia	administracja i działalność wspierająca	pozostałe sekcje
Świeradów-Zdrój	435	8	90	61	30	91	20	115

*bez osób prowadzących gospodarstwa indywidualne rolne

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS.

8.10. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia

W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ludności i jej mienia właściwymi jednostkami są:

- Rewir Dzielnicowych, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 15,
- Remiza strażacka, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 5 w Świeradowie-Zdroju,
- Remiza strażacka, ul. Strażacka w Czerniawie-Zdroju.

Na terenie gminy funkcjonują jednostki Ochotniczej Straży Pożarnych.



Do potencjalnych zagrożeń na terenie miasta Świeradów-Zdrój można zaliczyć m.in.:

- zagrożenia pożarowe (w tym zagrożenia kompleksów leśnych);
- zagrożenia komunikacyjne – zagrożenia w transporcie drogowym i kolejowym (może dojść podczas transportu materiałów niebezpiecznych - w wyniku kolizji drogowej bądź kolejowej, a także wskutek rozszczelnienia cystern kolejowych lub autocystern);
- katastrofy, awarie i niekontrolowane przenikanie różnych substancji do środowiska naturalnego;
- skażenie toksycznymi środkami przemysłowymi - transport substancji niebezpiecznych,
- zanieczyszczenie chemiczne lub biologiczne w wyniku klęsk żywiołowych (susze, huragany, intensywne opady);
- inne miejscowe zagrożenia.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138) w zależności od określonej w nim ilości i rodzajów substancji niebezpiecznych zakłady przemysłowe możemy zakwalifikować do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jednocześnie rozporządzenie to, wchodząc w życie w dniu 15 lutego 2014 r., zmienia Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. Nr 58, poz. 535 oraz z 2006 r. Nr 30, poz. 208). Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie znajdują się żadne zakłady zaklasyfikowane do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR), ani o zwiększonym ryzyku (ZZR). Niemniej jednak, na terenie gminy nie występują zakłady, które mogą stanowić potencjalne źródło wystąpienia awarii przemysłowych.

9. SYSTEM KOMUNIKACYJNY

9.1. Infrastruktura drogowa

W mieście Świeradów-Zdrój sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszy ruch transportowy rozkłada się na dwie drogi wojewódzkie 358 i 361, tworzące węzeł o znaczeniu regionalnym. Pierwsza z nich (nr 358) zapewnia połączenie z Pobiedną i granicą czeską w kierunku zachodnim, a także ze Szklarską Porębą w kierunku południowo-wschodnim. Jej całkowita długość na terenie miasta Świeradów-Zdrój to 23,176 km. Kolejna (nr 361) stanowi połączenie z wsią Krzewie Wielkie, gdzie łączy się z drogą krajową nr 30 i tworzy relację Świeradów-zdrój – Gryfów Śląski – Lubień, czy Świeradów-Zdrój – Jelenia Góra. Długość drogi wojewódzkiej nr 361 na terenie miasta Świeradów-Zdrój to ok. 18,180 km. Droga powiatowa nr 2446D ma ok. 681,0 m długości na terenie miasta Świeradów-Zdrój. Z kolei na system dróg gminnych w Świeradowie-Zdroju składa się 48,366 km długości dróg, z czego ponad 70,0% posiada nawierzchnię twardą ulepszoną bitumiczną. Sumaryczna długość dróg w zarządzie gminy to ok. 90 km. Na podstawowy system komunikacji miasta Świeradów-Zdrój składają się:



Drogi wojewódzkie:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
358	Pobiedna - Świeradów-Zdrój – Szklarska Poręba
361	Świeradów-Zdrój – Krzewie Wielkie

Źródło: Urząd Miejski w Świeradowie-Zdroju

Na obszarze gminy, oprócz dróg wojewódzkich występują drogi gminne. Układ komunikacyjny uzupełniają drogi niepubliczne. Budowa, utrzymanie, finansowanie zadań i oznakowanie tych dróg należy do zarządcy terenu. Niektóre z tych dróg, jak również niektóre ulice w mieście Świeradów-Zdrój mają ulepszoną nawierzchnię.

9.2. Komunikacja miejska

W mieście Świeradów-Zdrój oferuje znajduje się Zakład Komunikacji Miejskiej Świeradów-Zdrój z lokalizacją przy ul. 11 Listopada 35. Oferuje on usługi w zakresie transportu pasażerów miejskimi autobusami. Na daną chwilę wprowadzone są 3 różne trasy linii.

9.3. Komunikacja PKS

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój znajduje się sieć połączeń komunikacji autobusowej pozamiejscowej, oferuje ona połączenia do Wrocławia, Mirska, Pobiednej, Lwówka Śląskiego, Lubania, Jeleniej Góry i Gryfowa Śląskiego.

9.4. Infrastruktura kolejowa

Przez miasto Świeradów-Zdrój przebiegała linia kolejowa nr 336 relacji Mirsk – Krobica - Świeradów-Zdrój – Świeradów Nadleśnictwo. Miała ona znaczenie miejscowe. Stacja Świeradów-Zdrój Nadleśnictwo stanowiła stację końcową trasy. Była to linia jednotorowa, niezelektryfikowana, o drugorzędnym znaczeniu i ruchu zawieszonym. Linia była przedłużeniem linii kolejowej nr 317 relacji Lubomierz - Mirsk. W 1996 r. została ona zamknięta dla ruchu osobowego, a w 1997 r. zamknięto ją również dla kursów towarowych. Obecnie trwają prace nad jej ponownym uruchomieniem.

9.5. Infrastruktura rowerowa

Szlaki pieszo-rowerowe przebiegające przez teren miasta Świeradów-Zdrój o charakterze turystycznym zostały omówione w pkt. 7 Studium i są one połączone z najważniejszymi atrakcjami miasta.

Sieć dróg rowerowych jest stosunkowo dobrze rozwinięta i sprzyja dalszej rozbudowie. Ich łączna długość wynosi ok. 303,5 km.

9.6. Kolej gondolowa

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój znajduje się część Kolei Gondolowej Świeradów. Jej budowa rozpoczęła się w 2007 roku, a została ona oddana do użytkowania w listopadzie 2008 roku. Kolej gondolowa ma długość 2171 metrów i jest w stanie przetransportować około 2,4 tys. osób w ciągu godziny. Dolna stacja zlokalizowana jest na wysokości 617 m n.p.m., natomiast górna - na Stogu Izerskim, na wysokości 1060 m n.p.m. Kolej dysponuje 71 ośmioosobowymi, wyprzęganymi wagonikami. Czas przejazdu w jedną stronę wynosi 8 minut. Między oboma stacjami rozciąga się długa na 2,5 km, oświetlona nartostrada. Kolej gondolowa funkcjonuje w ramach ośrodka Ski & Sun Świeradów-Zdrój.

Na terenie miasta możliwa jest rozbudowa kolei gondolowych łączących najważniejsze punkty turystyczne.



9.7. Wodny Szlak Doliny Kwisy

Źródła są położone w pobliżu Szklarskiej Poręby w Górach Izerskich, rzeka ma długość 127 km, ujście do Bobru na km 77,1. Szlak ma długość 110,6 km i zaczyna się w Gryfowie Śląskim, przy niskim stanie wód w Leśnej. Na Dolny Śląsk przypada 92 km szlaku, przy niskim stanie wód - 65,4 km. Jest on łatwy, ale uciążliwy, wymaga aż 14 przenoszeń stałych i konieczność przewożenia kajaka na odległość 5 km. Częstymi przeszkodami są elektrownie, na szlaku znajduje się ich sześć, największe z nich to Złotniki i Leśna. Znacznie łatwiejszy jest odcinek poniżej Jeziora Leśniańskiego. Na pokonanie całego szlaku należy przeznaczyć 7 - 8 dni. Rzeka przepływa przez malowniczy krajobraz i przez kilka miast z licznymi zabytkami, co rekompensuje trudy związane z pokonywaniem szlaku. W przeciwieństwie do innych szlaków, nad Kisą jest rozwinięta baza turystyczno-wypoczynkowa (przystanie, kempingi i ośrodki wypoczynkowe).

10. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

10.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Miejska Świeradów-Zdrój eksploatuje pięć ujęć wody:

1. Ujęcie Łużyca – o średnim dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego, 395,30 m³/dobę, z siecią wodociągową o całkowitej długości 18,398 km (w tym 2.400 km to stare rury stalowe wymagające remontu i 15,998 km z rur PE, wybudowana w 2006 r.).
2. Ujęcie Wrzos – o średnim dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego, 527,00m³/dobę, z siecią wodociągową o całkowitej długości 16,282 km (sieć wodociągowa wykonana z rur PE, stalowych i żeliwnych, stare rury wymagają remontu i wymiany).
3. Ujęcie Bronka Czecha – o średnim dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego 374,60 m³/dobę, z siecią wodociągową o całkowitej długości 5,380 km (sieć wodociągowa wykonana z rur PE, stalowych i żeliwnych, stare rury wymagają wymiany i zmiany średnic).

Ujęcia posiadają przyłącza energii elektrycznej. Stan techniczny i sanitarny ujęć jest dobry. Są one ogrodzone i zabezpieczone oraz posiadają ważne pozwolenia wodnoprawne. Ujęcia zlokalizowane są na potokach, w terenie trudno dostępnym, na wysokościach o następujących rzędnych:

- 565m npm- Ujęcie Wrzos na potoku Świeradówka,
- 593m npm -Ujęcie Łużyca na potoku Łużyca Strużyna,
- 592m npm –Ujęcie Bronka Czecha na potoku Santa Maria.

Układ poboru wody z ujęć to układ grawitacyjny, sporadycznie wspomagany obiegiem wymuszonym poprzez pompy zamontowane w ujęciu Łużyca oraz pompownię na ulicy Strumykowej. Budowle piętrzące wykonane są z kamieni i betonu, mury są w stanie dobrym, a średnie zużycie liczone metodą porównawczą dla trwałości zastosowanego materiału wynosi około 30%. Ujęcia nie posiadają opracowania w zakresie wyceny wartości. Corocznie wymagają bieżących napraw, modernizacji, częściowej zmiany zastosowanych materiałów, wymiany zaworów, a także rurociągów ujmujących wodę.

Od 1 lutego 2013 roku Gmina nabyła od Uzdrowiska Świeradów ujęcie wody wraz z siecią wodociągową:

1. Ujęcie Czarny Potok – o średnio dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego, 285,00 m³/d., z siecią wodociągową o całkowitej długości 3,012 km (sieć wykonana z rur PCV i PE).
2. Ujęcie „Teresa”, „Brunon”, „Stefan” – ujęcie wody powierzchniowo-podziemne na potoku Kamiennym, składa się z dwóch ujęć powierzchniowych oraz trzech ujęć szczelinowo – rumoszowych. Wody z przedmiotowych ujęć spływają do zbiornika wyrównawczego. Średnio dobowy pobór wody według operatu wynosi 384,7 m³/d, długość wodociągu 4,34 km (sieć wykonana z rur żeliwnych, PCV, stal).

Nabyte wodociągi są połączone z wodociągami miejskimi za pomocą zasuw. W Świeradowie-Zdroju w ulicy Mickiewicza, natomiast na Osiedlu Czerniawa w rejonie Centrum Rehabilitacji przy ulicy Spadzistej.



W roku 2018 gmina wybudowała około 1,27 km sieci wodociągowej.

W roku 2019 na sieci wodociągowej wystąpiły liczne awarie. Przyczyną awarii jest zużycie eksploatacyjne rurociągów oraz wahania ciśnienia w sieci, spowodowane przedmiotowymi awariami.

Według danych GUS na 2019 r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła ok. 43,4 km i zaopatrywała ponad 77% mieszkańców gminy. Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej. Do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania jest poprowadzonych łącznie 874 przyłączy. Za pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody, a także konserwację sieci wodociągowej i jej budowę odpowiada Gmina Miejska Świeradów-Zdrój.

10.2. Gospodarka ściekowa

Gmina Miejska Świeradów-Zdrój użytkuje mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków, wybudowaną w roku 2006, przebudowaną i rozbudowaną w latach 2018-2019. Przepustowość oczyszczalni wynosi 2200 m³/d. Duża część ścieków dopływa systemem kanalizacji miejskiej grawitacyjnie. Sieci kanalizacyjne miejskie na terenie miasta Świeradów-Zdrój mają łączną długość 52,85 km, w tym wybudowaną w roku 2018 3,75 km i wykonane są z rur PVC, PP, betonowych i kamionkowych. Sieci kanalizacyjne wykonane z rur betonowych i kamionkowych charakteryzują się dużym stopniem zużycia, a stan techniczny studni kanalizacyjnych jest niedostateczny. Stara sieć ulega awariom, a nieszczelne połączenia rur przyjmują wodę opadową, powodując wypływ ścieków ze studzienek.

W kwietniu 2015 roku została oddana do użytku nowa mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków, wybudowana na potrzeby Osiedla Czerniawa. Przepustowość oczyszczalni wynosi 250 m³/dobę, a ścieki dopływają systemem kanalizacji miejskiej grawitacyjnie. Sieć kanalizacji miejskie na terenie osiedla Czerniawa mają łączną długość 5,03 km i wykonane są z rur PVC.

Nieczystości z gospodarstw nieskanalizowanych gromadzone są w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie dowożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni lub odprowadzane są przy użyciu przydomowych oczyszczalni ścieków. Według danych GUS na 2019 r., w mieście ponad 45% ogółu ludności korzystało z sieci kanalizacyjnej. Do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania było poprowadzonych łącznie 568 przyłączy.

Długość sieci kanalizacji sanitarnej w mieście Świeradów-Zdrój – stan w dniu 31.12.2019 r.

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Długość sieci kanalizacyjnej w mieście Świeradów-Zdrój [km]	34,6	34,6	34,6	35,1	35,1	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS

10.3. Gospodarka odpadami

Zgodnie z ustawą z dnia 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadzono wzorowany na rozwiązaniach stosowanych w innych krajach Unii Europejskiej system gospodarowania odpadami komunalnymi. Zakłada on, że samorząd decydujący o wszystkich sprawach ważnych dla lokalnej społeczności odpowiada również za odebranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych. Dlatego ustawa zobowiązuje gminy do zorganizowania kompleksowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z zapisami ustawy oraz miejscowymi uwarunkowaniami. Nowy system zaczął funkcjonować 1 lipca 2013 r.



Odbiorem odpadów komunalnych na terenie miasta Świeradów-Zdrój oraz ich zagospodarowaniem zajmują się specjalistyczne firmy. Odpady te odbierane są jako zmieszane lub zbierane selektywnie. Na terenie miasta nie funkcjonuje obecnie żadne składowisko odpadów. W zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości z terenu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój podstawową działalność prowadzi Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych „Izery” przy Placu Wolności 47/50 w Lubomierzu.

Ilość wytwarzanych odpadów na mieszkańca w mieście Świeradów-Zdrój wynosi ok. 300 ton. Segregowanych jest 17 frakcji odpadów.

Mieszkańcy miasta, zgodnie z umową mogą korzystać z Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowanego w Lubomierzu, gdzie właściciele nieruchomości w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi mają możliwość oddania tzw. odpadów problemowych takich jak odpady zielone, zużyte baterie i akumulatory, zużyte sprzęty elektroniczne, styropian opakowaniowy, przeterminowane leki, tworzywa sztuczne, papiery i tekturę, opakowania wielomateriałowe, meble, odpady wielkogabarytowe, szkło, szyby okienne, odpady budowlane, opakowania po chemikaliach, rozpuszczalnikach, lakierach, emaliach itp.

10.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie znajduje się elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

10.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się poprzez stacje transformatorowo-rozdzielcze 20/0,4 kV oraz przez sieć SN-20 kV i nn-0,4 kV w sposób bezpośredni.

Gospodarstwa domowe oraz mniejsze podmioty gospodarcze obsługiwane są poprzez linie nn, natomiast większe przedsiębiorstwa za pośrednictwem linii SN.

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

Dystrybucją energii elektrycznej na terenie miasta Świeradów-Zdrój jest Tauron – Dystrybucja S.A. z siedzibą w Jeleniej Górze.

10.6. Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój mieszkańcy mają dostęp do przewodowego gazu ziemnego wysokometanowego. Podstawą systemu zaopatrzenia w gaz przewodowy jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Krzewie Wielkie – Mirsk, stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia z lokalizacją na terenie gminy Mirsk, a także przesyłowe i rozdzielcze gazociągi średniego ciśnienia doprowadzające gaz do odbiorców na terenie Świeradowa i Czerniawy. Wydajność systemów nie zaspokaja w pełni potrzeb bytowo-gospodarczych, grzewczych i technologicznych, w związku z czym obecnie trwa przebudowa.

Miasto Świeradów-Zdrój podlega pod Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o. o., Oddział we Wrocławiu, z jednostką terenową w Lubaniu. Wg danych GUS, w 2018 r. 1424 osoby korzystały z sieci gazowej, co stanowi ok. 35 % mieszkańców gminy. Na terenie miasta Świeradów-Zdrój, wg danych GUS, długość czynnej sieci rozdzielczej wynosi 14 465 metrów. Do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych doprowadzonych jest łącznie 352 czynnych przyłączy (w tym 264 stanowią przyłącza do budynków mieszkalnych).

Powszechne stosowanie gazu do celów grzewczych ma ogromne znaczenie dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery z tradycyjnych źródeł energii, zwłaszcza paliw stałych.



10.7. Rurociągi naftowe

Przez gminę nie przebiegają żadne rurociągi naftowe przesyłowe.

10.8. Infrastruktura teletechniczna

Miasto Świeradów-Zdrój wyposażone jest w łączność telekomunikacyjną. Dostawcami usług telekomunikacyjnych naziemnych jest Orange Polska, Play, Plus, tooway, Vectra, T-mobile, czy Netia. Miasto Świeradów-Zdrój znajduje się w zasięgu stacji bazowych wszystkich operatorów telefonii bezprzewodowej oraz sieci światłowodowej.

W miarę potrzeb systematycznie rozwijać się będzie sieć telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej. Stacje telefonii komórkowej i inne instalacje radiokomunikacyjne mogą być lokalizowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem ochrony przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed negatywnym oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego na ludzi. Istniejąca sieć pozwala na rozwój dodatkowych usług telekomunikacyjnych oraz internetowych.

Całość obszaru pokryta jest zasięgiem operatorów telefonii komórkowej GSM. Ze względu na bliskość granicy państwowej znaczna część terenu jest również pokryta zasięgiem niemieckich i czeskich operatorów telefonii komórkowej.

10.9. Energia odnawialna

Do źródeł energii odnawialnej należą:

- energia biomasy,
- promieniowanie słoneczne,
- energia wiatru,
- energia spadku wody,
- geotermia (ciepło z wnętrza ziemi).

Przy pomocy odpowiednich technologii, energię ze źródeł odnawialnych przetwarza się w postać najbardziej przydatnej dla człowieka - jako energię elektryczną i ciepłą. Niemniej jednak efektywność tych źródeł nie jest jednakowa i zależy od lokalnych warunków środowiska geograficznego.

10.10. Energetyka ciepła

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie przewiduje się realizacji centralnego systemu ciepłowniczego. Obecny system zaopatrzenia w ciepło mieszkańców opiera się na lokalnych kotłowniach i indywidualnych paleniskach domowych. Mieszkańcy miasta Świeradów-Zdrój do zaspokajania potrzeb w zakresie ogrzewania wykorzystują głównie paliwa stałe. Są nimi węgiel, którym ogrzewane jest ok. 50% budynków oraz drewno, którym ogrzewa się 23% nieruchomości (źródło: Strategia Rozwoju Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2016-2026).

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO I ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, uchwalony przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego Uchwałą Nr XIX/482/20 z dnia 16 czerwca 2020 r., to obok Strategii rozwoju województwa dolnośląskiego do 2030 r., dokument, który współdecyduje o przyszłości regionu. Plan zawiera wskazania dla działań w przestrzeni, których realizacja jest wypełnieniem zadań określonych przez Strategię.



Stanowi też ważne źródło informacji dla podejmowania decyzji planistycznych i inwestycyjnych, opartych o priorytety programów operacyjnych.

W Planie województwa dolnośląskiego miasto Świeradów-Zdrój znajduje się w zasięgu przygranicznego obszaru funkcjonalnego oraz w granicach Sudeckiego obszaru funkcjonalnego – w strefie górskiej, oba o znaczeniu ponadregionalnym.

Pod względem zasad zagospodarowania przestrzennego, w tym wyznaczonych kierunków oraz w zakresie zadań ponadlokalnych które zostały określone w Planie województwa dolnośląskiego, a dotyczących miasta Świeradów-Zdrój w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnione powinny być m.in.:

- zintegrowanie szlaków turystycznych w obszarze pogranicza i wskazanie powiązań z systemami tras turystycznych po stronie czeskiej;
- wskazanie przebiegu planowanych głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego;
- wskazanie węzłów przesiadkowych komunikacji zbiorowej zintegrowanych ze szlakami turystycznymi;
- wskazanie przebiegu regionalnych szlaków turystycznych;
- wskazanie obszarów do rozwoju turystyki i rekreacji;
- wskazanie obiektów regionalnej architektury drewnianej wraz z otoczeniem do objęcia ochroną konserwatorską, wprowadzenie zapisów w zakresie zasad ochrony tych obiektów;
- wskazanie zakazu lokalizacji wysokościowych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak maszty telewizyjne i wieże telefonii komórkowej w strefach ekspozycji widokowej;
- zapewnienie warunków dla wyposażenia w sieć kanalizacyjną i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków;
- rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej w Świeradowie-Zdroju;
- wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych na obszarach problemowych, w których nie występuje infrastruktura telekomunikacyjna umożliwiająca świadczenie usług dostępu do Internetu o wymaganej przepustowości,
- rewitalizacja linii kolejowej nr 317, 336 na odcinku Gryfów Śląski – Mirsk – Świeradów-Zdrój;
- udrożnienie i odtworzenie zabudowy regulacyjnej Czarnego Potoku na odcinku od 0+000 do 12+500 wraz ze zlewnią w m. Mirsk, Czerniawa, Wolimierz, Pobiedna;
- prowadzenie na obszarach ochrony uzdrowiskowej A, B, C działań przestrzennych służących ograniczeniu niskiej emisji i poprawieniu stanu środowiska poprzez zwiększenie powierzchni obszarów biologicznie czynnych, stosowanie energooszczędnej i niskoemisyjnej infrastruktury, rozbudowę systemów proekologicznych form transportu (ścieżki rowerowe, ciągi piesze, transport zbiorowy);
- 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;
- kształtowanie polityki przestrzennej poprzez planowanie zabudowy mieszkaniowej, przestrzeni publicznych oraz infrastruktury usług publicznych, spełniających wymogi dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, określenie wskaźnika udziału mieszkań przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami w nowo budowanych mieszkaniach;
- uwzględnienie konieczności przeprowadzania audytów i inwentaryzacji dotyczących występowania w przestrzeni publicznej barier ograniczających dostępność obiektów dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- ochrona zasobów środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;
- ochrona przed zabudową ciągłą i lokalizacją infrastruktury na obszarach korytarzy ekologicznych, planowanie w ich zasięgu zalesień i zadrzewień;



- ograniczanie zabudowy dolin rzecznych;
- uwzględnienie założeń „Programu opieki nad zabytkami województwa dolnośląskiego”
- wskazanie obiektów i obszarów, które powinny uzyskać ustawową formę ochrony zabytków;
- realizacja regionalnych szlaków turystycznych oraz powiązanie ich z zasobami przyrodniczymi i kulturowymi;
- realizacja funkcji turystycznych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych;
- wykluczenie z realizacji infrastruktury sportów zimowych obszarów o niewystarczających zasobach wód, których eksploatacja dla wytwarzania sztucznego śniegu zagraża lokalnemu środowisku naturalnemu;
- wyłączenie z zabudowy, w tym z zabudowy turystycznej i rekreacyjnej terenów otwartych o największych walorach widokowych predysponowanych do rozwoju szlaków turystycznych oraz obszarów o ekspozycji północnej, obszarów osuwiskowych, zalewowych i inwersyjnych;
- wyeliminowanie zwartych kompleksów zabudowy produkcyjnej o powierzchni większej niż 1,0 ha oraz usługowej o powierzchni większej niż 2,0 ha na terenach o nachyleniu powyżej 5,0%;
- ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych na poziomie 75,0% na terenach o nachyleniu powyżej 5,0% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, zamieszkania zbiorowego, usług zdrowia (lecznictwa uzdrowiskowego), usług sportu i rekreacji oraz usług turystycznych;
- uwzględnienie obszarów występowania wpływów eksploatacji górniczej w zasięgu terenów górniczych;
- ograniczanie przeznaczania zwartych kompleksów gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową i usługową;
- stosowanie zapisów o lokalizacji sieci energetycznych jako podziemnych na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę;
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i gazu ziemnego jako podstawowego paliwa do zasilania urządzeń wytwarzających energię ciepłą;
- dążenie do wyposażenia w sieć gazową do celów grzewczych na terenach zurbanizowanych;
- umożliwienie wykorzystania cieków wodnych i zbiorników wodnych do produkcji energii;
- wsparcie dla technologii wytwarzania energii w układach skojarzonych: kogeneracyjnych, trigeneracyjnych oraz poligeneracyjnych;
- uwzględnienie możliwości realizacji instalacji do termicznego przekształcania odpadów;
- rozbudowa systemów umożliwiających dostarczanie wody i odbiór ścieków;
- stosowanie zbiorczych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na terenach zabudowanych;
- wspieranie rozwoju systemów łączności bezprzewodowej oraz uwzględnienie stref ochronnych wokół obiektów radiowo-telewizyjnych oraz pasów ochronnych linii radiowych;
- budowa miejskich sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie zintegrowanego rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej z infrastrukturą energetyczną, wodnokanalizacyjną i transportową;
- ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych powodzią;
- uwzględnienie ustaleń z zakresu małej retencji;
- uwzględnienie granic i funkcji polderów;
- uwzględnienie komponentu adaptacyjnego do zmian klimatu (odtworzenie starorzeczy i obszarów bagiennych jako naturalnych terenów retencyjnych itp.);
- stosowanie zasad ograniczających odpływ wód opadowych i roztopowych (np. doły chłonne, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne);



- umożliwienie lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych zbiorników małej retencji, stosowania rozwiązań renaturalizacyjnych koryt cieków i ich brzegów oraz spowalniających spływ wody w cieku, utrzymanie w użytkowaniu rolniczym terenów podmokłych, ograniczenie i kontrolowanie spływu powierzchniowego;
- planowanie nowych odcinków dróg w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie hałasu na istniejące i planowane obszary podlegające ochronie akustycznej;
- planowanie nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach znajdujących się poza zasięgiem ponadnormatywnego oddziaływania hałasu;
- uwzględnienie strefowego rozmieszczenia terenów, polegającego na lokalizacji terenów niepodlegających ochronie akustycznej w sąsiedztwie terenów, na których usytuowane są ponadnormatywne źródła dźwięku;
- ograniczenie nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach, które nie posiadają możliwości zaopatrzenia w ciepło sieciowe, dostępu do sieci gazowej, lub na terenach gdzie nie planuje się rozwoju w/w sieci;
- zachowanie bezpiecznej odległości od zakładów o dużym i o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zwiększenie 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.

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA, UWZGLĘDNIAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI: ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKO I SPOŁECZNE, PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ MIASTO WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Zasadniczym celem polityki przestrzennej w skali lokalnej jest tworzenie jak najlepszych warunków życia mieszkańców gminy, poprzez zapewnianie jej rozwoju, a także wzrost poziomu oferowanych usług. Położenie geograficzne miasta Świeradów-Zdrój w układzie powiązań przyrodniczych, pozwala na rozwój przede wszystkim usług, w tym usług turystycznych, co wynika również z planu zagospodarowania województwa dolnośląskiego. Niemniej jednak, kształtując przestrzeń miasta Świeradów-Zdrój, należy dążyć do zrównoważonego rozwoju, biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe tego regionu. W szczególności należy uwzględnić obszary i obiekty cenne przyrodniczo.

Analizując wszystkie potencjalne uwarunkowania tj.: zależności przestrzenne, środowiskowe, kulturowe, istniejącą infrastrukturę komunikacyjną i techniczną miasta Świeradów-Zdrój, stwierdza się, że jest to obszar posiadający predyspozycje do dalszego rozwoju. Jednym ze stymulatorów rozwoju jest wciąż wzrastająca gałąź gospodarki związana z turystyką i rekreacją oraz występowanie uzdrowisk. Nie bez znaczenia jest także położenie miasta przy granicy kraju, dzięki któremu miasto to odwiedzają nie tylko rodacy, ale także obcokrajowcy, głównie Czesi i Niemcy. Układ komunikacyjny opierający się na drogach wojewódzkich łączących najważniejsze ośrodki w tym regionie, również może przyspieszyć rozwój sfery gospodarczej na obszarze miasta Świeradów-Zdrój. Kolejnym elementem przestrzennym determinującym dalszy rozwój miasta są inwestycje nastawione na turystów i kuracjuszy, które mogą spełniać nie tylko swoje podstawowe funkcje, ale także generować wokół tych obiektów nowe przestrzenie publiczne.

Obszar miasta Świeradów-Zdrój charakteryzuje się zwartą zabudową w rejonie jednostki Świeradów-Zdrój oraz zabudową bardziej rozproszoną w Czerniawie-Zdrój. Forma i rodzaj zabudowy, często historyczna



i zabytkowa kształtuje się w enklawy, wypełnione otwartymi przestrzeniami stanowiącymi głównie tereny zieleni urządzonej, tereny zielone i lasy.

W związku z powyższym, w zakresie poprawy standardów życia mieszkańców miasta Świeradów-Zdrój należy dążyć do:

- stworzenia spójnej, bezpiecznej sieci komunikacji drogowej, w której przepływy pojazdów będą płynne;
- poprawy stanu technicznego dróg oraz budowa nowej infrastruktury drogowej;
- rozwoju infrastruktury wodno – kanalizacyjnej;
- zagospodarowania/retencjonowania wód opadowych i roztopowych;
- zwiększania ilości miejsc pracy;
- zapewnienia komfortu akustycznego i niwelowania hałasów komunikacyjnych, wynikających z przebiegu dróg wojewódzkich;
- poprawy dostępności usług społecznych i kształtowania przestrzeni publicznych.

Ponadto wykorzystując potencjał turystyczny miasta należy:

- rozbudowywać infrastrukturę sportową;
- rozwijać bazę rekreacyjną;
- rozbudować sieć dróg rowerowych, w połączeniu ze szlakami rowerowymi o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym;
- rozbudować liczbę parkingów leśnych i obiektów turystyki leśnej.

W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych miasta Świeradów-Zdrój należy:

- dążyć do ochrony obiektów i obszarów zabytkowych;
- odpowiednio kształtować zagospodarowanie na obszarach objętych formami ochrony przyrody;
- ograniczyć wycinkę lasów.

12.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Miasto Świeradów-Zdrój zdecydowanie wykazuje tendencje do podnoszenia warunków życia mieszkańców oraz poprawy jakości przestrzeni miejskiej. Mając na uwadze przeprowadzone analizy, w tym możliwości finansowania, miasto planuje inwestować w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w miarę zapotrzebowania w usługi opieki zdrowotnej i społecznej. Miasto Świeradów-Zdrój nastawione jest na jakość, pod każdym względem. Ograniczeniami w szybkim rozwoju są wyłącznie względy ekonomiczne i finansowe.

12.2. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta uwzględniających prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia, czyli przełomu XX/XXI wieku, można zauważyć, że migracja ludności do miasta Świeradów-Zdrój jest nierównomierna i za wyjątkiem roku 2010, kiedy to odnotowano wzrost liczby mieszkańców, przez cały czas jest ujemna. Zważając na coroczny spadek ludności w ostatnich latach (średnio przez 5 ostatnich lat – 42 osoby), można przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywał. Jednocześnie w „Prognozie demograficznej dla gmin województwa dolnośląskiego do 2035 roku” opracowanej w 2015 r. wskazano, że liczba ludności w Świeradowie-Zdroju będzie się



systematycznie zmniejszać i wyniesie w roku 2025 – 3741 mieszkańców, w 2030 roku – 3443 mieszkańców i w 2035 roku – 3112 mieszkańców.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju i co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków. Zmieniająca się polityka państwa i zdolność kredytowa wynikająca ze zmian systemowych oraz rosnąca obawa ludzi, czy inne uwarunkowania ekonomiczne, nie wpływają korzystnie na przyrost naturalny.

Nie można jednak pominąć potencjału turystycznego i uzdrowiskowego, którymi dysponuje miasto Świeradów-Zdrój. Rokrocznie przez miasto przepływa od 50 000 do nawet 450 000 turystów i kuracjuszy (dane nieoficjalne). Niewątpliwie powyższe uwarunkowania są atutami, które przy odpowiednim nakładzie na infrastrukturę drogową i techniczną, mogą przyczynić się zarówno do odwrótu tendencji spadkowej liczby mieszkańców, jak i powstawania większej ilości budynków mieszkalnych i usługowych. Tym samym atrakcyjność oraz konkurencyjność miasta jako miejsca do zamieszkania ma szansę wzrosnąć.

Dodatni ruch budowlany, odnotowany na terenie miasta, obrazuje rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolno stojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania, mieszkańców stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczne zwiększenie się ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie miasta, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane mimo małego czy ujemnego przyrostu naturalnego.

Biorąc pod uwagę wszystkie możliwe czynniki, na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto, że w ciągu najbliższych kilku lat liczba ludności będzie spadać, jednak w latach kolejnych, zgodnie z polityką gminy, będzie sukcesywnie wzrastać. Na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto realny, stosunkowo niski wzrost liczby ludności, tj. dla najbliższych 10 lat łącznie ok. 10 mieszkańców, na następnie 20, 30 lat na poziomie 5 mieszkańców rocznie.

W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności, przewiduje się, zgodnie z dokonanymi analizami, że na przestrzeni najbliższych 30 lat, zwiększy się zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, powierzchnie te mogą wynieść odpowiednio ok. 38760 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz ok. 67140 m² powierzchni użytkowej usług i 715 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej. W związku ze specyfiką miasta zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne na cele produkcyjne praktycznie nie występuje.

12.3. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta uwzględniających w szczególności możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy

Po przeanalizowaniu obecnego zainwestowania miasta Świeradów-Zdrój oraz zapoznaniu się z istniejącymi i projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, można stwierdzić, że miasto jest w pełni przygotowane na dalszy sukcesywny, spokojny rozwój oraz do dalszego uruchamiania nowych terenów pod zabudowę. Istniejąca infrastruktura społeczna tj. oświata, usługi zdrowia itd. jest w pełni wystarczająca dla obecnego zainwestowania miasta. W miarę planowania dalszego rozwoju, należy w kierunkach wyznaczyć możliwości rozbudowy infrastruktury społecznej, ale również komunikacyjnej i technicznej w ramach rosnących potrzeb mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową infrastrukturę należy uzależniać od rosnących potrzeb mieszkańców.



Jeśli rozwój infrastruktury będzie sukcesywny i rozłożony na kolejne 30 lat gmina z pewnością będzie mogła sfinansować jej realizację.

12.4. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta uwzględniających w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Do opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (załącznik nr B) sporządzono planszę przedstawiającą obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne atrakcyjnie położone pod względem turystycznym i w pobliżu istniejącego zagospodarowania związanego z uzdrowiskowym charakterem miasta. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkowało to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału).

Należy założyć, że przy realizacji terenów zwłaszcza usługowych, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Uwzględniając przy tym istniejącą infrastrukturę techniczną oraz tempo jej rozwoju, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju miasta Świeradów-Zdrój, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Świeradów-Zdrój. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

Prognozy demograficzne na najbliższe 30 lat, uwzględniające niepewność procesów rozwojowych, pokazały, że w mieście może przybyć ok. 140 mieszkańców, co przekłada się na zapotrzebowanie na poziomie ok. 38 760 m² powierzchni użytkowej nowych mieszkań. Rezerwy terenowe, odzwierciedlone w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są wystarczające na takie zapotrzebowanie. W związku z tym nie ma przesłanek, aby wyznaczać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, usługową, czy produkcyjną, poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.



III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

Studium ustala kontynuację dotychczasowych wiodących funkcji miasta Świeradów-Zdrój, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Główne cele polityki przestrzennej Studium nawiązują do obowiązującej „Strategii rozwoju gminy miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2016-2026” oraz są zgodne z zawartymi w niej postulatami. W Strategii opisano długookresowy plan działania, określający strategiczne cele rozwoju miasta i przyjmujący takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych. Strategia stanowi podstawę do właściwego zarządzania miastem, do ubiegania się o środki zewnętrzne, zwłaszcza z Unii Europejskiej. Główne cele strategiczne wyznaczone w strategii, które mają stanowić kompensację zamierzeń z zakresu: przestrzeni i infrastruktury, społeczeństwa, gospodarki i turystyki oraz środowiska, wyraża się w następujący sposób:

„Świeradów-Zdrój miastem, które systematycznie się rozwija poprzez modernizację infrastruktury technicznej, pielęgnuje swoje walory przyrodnicze w celu wykreowania wizerunku gminy pełniącej funkcję ośrodka uzdrowiskowo-turystycznego oraz jest miejscem atrakcyjnym gospodarczo dla mieszkańców i inwestorów krajowych i zagranicznych.”

Ponadto, rozwój przestrzenny miasta Świeradów-Zdrój wskazany w Studium, w swych głównych założeniach jest kontynuacją oraz rozwinięciem kierunków przyjętych w poprzednim studium, tj.: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świeradów-Zdrój zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIV/158/2012 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 31 października 2012 r. Studium dotyczy przede wszystkim rozwoju jakościowego - podniesienie standardów (funkcjonowanie miasta, jakość życia, jakość przestrzeni publicznych), a także rozwoju przestrzennego, zgodnie z potrzebami miasta, przy jednoczesnym poszanowaniu zasad ładu przestrzennego.

Kierunki określone w niniejszym Studium, wraz z zadaniami określonymi w Strategii, mają na celu w sposób kompatybilny zagwarantować zrównoważony rozwój miasta, prowadzący do poprawy jakości życia mieszkańców, przy maksymalnym wykorzystaniu gospodarki oraz poszanowaniu środowiska naturalnego. Aby uzyskać zakładany efekt, wymagana jest stopniowa realizacja wszystkich wskazanych założeń, przy czym możliwe to będzie tylko wówczas, gdy wdrażanie działań będzie odbywać się w sposób skoordynowany, przy wykorzystaniu wszystkich dostępnych narzędzi, w tym głównie finansowych.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, O KTÓRYM MOWA W UST. 1 PKT 7 LIT. D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

2.1. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy

Dalszy rozwój miasta Świeradów-Zdrój jest zdeterminowany, głównie przez korzystną lokalizację, a także potencjał turystyczny i krajobrazowy. Są to znaczące elementy, które przyciągają turystów, inwestorów oraz zwiększają atrakcyjność terenów miasta Świeradów-Zdrój, zarówno pod względem wypoczynkowym jak i mieszkaniowym.

Kierunki polityki przestrzennej zawarte w Studium, są merytorycznym punktem wyjściowym zawierającym wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych, przez



co założenia niniejszego dokumentu traktuje się jako ustalenia mające zapewnić prawidłowy i planowany rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Świeradów-Zdrój, ochrony interesów publicznych, przy jednoczesnym zwiększeniu efektywności postępowań administracyjnych w tej sferze.

Studium wspiera w mieście Świeradów-Zdrój przede wszystkim rozwój mieszkalnictwa i usług związanych z turystyką, ale także stymuluje zagospodarowanie całego obszaru miasta. Funkcjami uzupełniającymi są przede wszystkim: nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, sport i rekreacja, usługi – związane z użytecznością publiczną i celem publicznym (oświata, opieka zdrowotna, administracja) oraz nieliczne tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Aktualizacja dokumentu Studium dotyczy w szczególności:

- zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania,
- zmian związanych z układem komunikacyjnym oraz podniesienia standardów technicznych do poziomu europejskiego dróg i odcinków dróg,
- zmian związanych z rozwojem infrastruktury narciarskiej, w tym rozbudowa kolei gondolowej, wieży widokowej, budowa turystycznej linii kolejowej,
- nowych inwestycji ponadlokalnych – udrożnienie i odtworzenie zabudowy regulacyjnej Czarne Potoku,
- uwzględnienie występowania surowców energetycznych,
- zmian w kierunkach wynikających ze zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście, procesów przekształceń demograficznych oraz inwestycyjnych,
- zmian jakościowych związanych z kierunkami przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów już zainwestowanych,
- zmian w parametrach zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych m.in. w zakresie obszarów mających szczególne walory przyrodnicze, ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych,
- uwzględnienia zmian wynikających z przepisów odrębnych (m. in. ochrona zabytków, strefy uzdrowskowe, wymóg ochrony złóż wód leczniczych „Świeradów” i „Czerniawa”),
- uwzględnienia zdiagnozowanych innych uwarunkowań i rozwiązań przestrzennych, w tym utrzymanie ochrony obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione na mocy Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 poz. 916, tekst jednolity, ze zm.),
- uwzględnienia zadań wynikających m.in. ze Strategii Rozwoju Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2016-2026 oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z uwagi na konieczność wprowadzenia spójności ustaleń Studium z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.

2.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów

W celu tworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju miasta oraz wykrystalizowania ośrodków zabudowy, wydzielono w Studium trzy podstawowe kategorie terenów o odmiennych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, różniące się potencjałem urbanistycznym:

- tereny przeznaczone pod zabudowę,
- tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- tereny wyłączone z zabudowy.

Dla każdej z kategorii terenów określono w Studium rodzaje kierunków przeznaczenia z ustaleniami dotyczącymi funkcji wiodących, uzupełniających i główne zasady zagospodarowania, przy czym dla terenów



wyłączonych z zabudowy, ze względu na ich charakter, określono zakazy i dopuszczenia obowiązujące w ich zagospodarowaniu.

OGÓLNE ZASADY:

1. Niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów nadrzędnych np. dotyczących ochrony zabytków, przyrody i środowiska oraz ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ograniczeń związanych z przepisami odrębnymi, w tym związanych z zasadami ochrony złóż wód leczniczych Świeradów” i „Czerniawa” w Świeradowie-Zdroju, w obrębie obszarów i terenów górniczych określonych w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 31/92 z dnia 30 września 1992 r. poprzez zakaz działań mogących powodować niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
2. Ze względu na skalę w jakiej opracowane jest Studium, na rysunku wyznaczono wyłącznie funkcje wiodące na określonym terenie, natomiast dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań;
3. Wiodąca funkcja na określonym terenie powinna być funkcją przeważającą na danym obszarze;
4. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach;
6. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium;
7. W miejscach, w których graniczą ze sobą tereny o potencjalnie konfliktowych przeznaczeniach, należy w miarę możliwości w planach miejscowych przewidzieć pasy zieleni ochronnej o minimalnej szerokości 10 m na terenach o funkcji generującej uciążliwość;
8. Na każdym obszarze: zieleni, infrastruktura techniczna, drogi publiczne i wewnętrzne oraz poszerzenia tych dróg mogą być funkcją uzupełniającą;
9. Dopuszcza się pozostawienie gruntów leśnych oraz rolnych w planach miejscowych mimo przeznaczenia ich w Studium pod zabudowę;
10. W miejscowych planach należy określić dokładne parametry dotyczące powierzchni działek budowlanych, powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasad podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych.
11. Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych.
12. Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej, przy czym nie większych niż w obowiązującym na dzień uchwalenia studium planie miejscowym (w przypadku powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszych niż w obowiązującym na dzień uchwalenia studium planie miejscowym, pod warunkiem, że studium oraz nowy plan zachowują to samo przeznaczenie podstawowe.
13. W studium nie określa się maksymalnych wielkości wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki dla poszczególnych terenów. Wysokość tą należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



14. W wyjątkowych, pojedynczych przypadkach dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości działek, odbiegających od podanych poniżej, w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych;
15. Studium zachowuje tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
16. Wszystkie zmiany przepisów przywołanych w niniejszym Studium po uchwaleniu dokumentu, mające wpływ na zagospodarowanie przestrzenne, nie powodują nieważności Studium, a sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą uznawały przepisy obowiązujące na dzień uchwalenia przedmiotowych planów, co będzie zgodne z niniejszym Studium;
17. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną, dla terenów o nachyleniu powyżej 5,0%:
 - nie mniejszą niż 65% powierzchni działki budowlanej dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, dla terenów zlokalizowanych pomiędzy potokiem Santa Maria – rzeką Kwisa – ulicami Kościuszki, Głowackiego – potokiem wzdłuż ul. Głowackiego – granicą administracyjną miasta, dla terenów US, US/UT, UT w rejonie ul. Źródlanej i Zakopiańskiej,
 - nie mniejszą niż 65% powierzchni działki budowlanej dla terenów zlokalizowanych w Czerniawie-Zdroju przy ul. Strażackiej, Zacisze, Spokojnej, Modrzewiowej, Izerskiej, Górzystej i Łowieckiej,
 - nie mniejszą niż 75% powierzchni działki budowlanej, dla pozostałych terenów.
18. Na terenach znajdujących się poza strefami ochrony konserwatorskiej A i B, a znajdujących się na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Świeradów-Zdrój wpisanego do rejestru zabytków, w planach miejscowych należy określić zasady kształtowania zabudowy w ścisłym nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej.

DEFINICJE:

Jeżeli w Studium jest mowa o:

- usługach centrotwórczych - rozumie się przez to usługi o znaczeniu ogólnomiejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, finansów, kina, teatru, gastronomii, kultury, kultu religijnego, wyższej użyteczności publicznej, sportu, rekreacji, turystyki, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury, itp., o lokalizacji swobodnej lub tworzące ośrodki usługowe,
- usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- powierzchni zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego z budynków na powierzchnię terenu;
- wysokości (zabudowy) – rozumie się przez to odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.



2.2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę

Tereny przeznaczone pod zabudowę to tereny inwestycyjne miasta Świeradów-Zdrój w dużej mierze już zainwestowane (w tym tereny, dla których przewiduje się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne) oraz potencjalne rezerwy terenów budowlanych.

Do terenów przeznaczonych pod zabudowę zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

MN/UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki,

MN/UT* - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki,

MN/UT/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub usług turystyki,

MN/UT/U* – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub usług turystyki

MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej,

MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,

U – tereny zabudowy usługowej,

UT – tereny zabudowy usługowej – turystyki, pensjonatowych,

US/UT - tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier zabudowy usługowej – usług turystyki, pensjonatowych,

UO/US/UT – tereny usług oświaty, usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabudowy usługowej – usług turystyki, pensjonatowych,

RU – tereny obsługi produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodnich i rybackich.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

MN/UT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa - usługi turystyki i pensjonatowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – lokalnie występujące usługi nieuciążliwe, w tym usługi zdrowia, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi.
2. W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od dróg wojewódzkich zaleca się lokalizować wyłącznie funkcje terenów nie wymagających ochrony przed hałasem w środowisku (zabudowę usługową).
3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich, nie wyżej niż trzy kondygnacji nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż:
 - a. w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej: 2500 m²
 - b. w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej: 2000 m²
 - c. na pozostałych terenach: 1500 m².

MN/UT* – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki

1. Kierunek rozwoju:



- a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa - usługi turystyki i pensjonatowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – lokalnie występujące usługi nieuciążliwe, w tym usługi zdrowia, zieleni urządzona, place gier i zabaw, parkingi.
2. W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od dróg wojewódzkich zaleca się lokalizować wyłącznie funkcje terenów nie wymagających ochrony przed hałasem w środowisku (zabudowę usługową).
 3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
 4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
 5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć maksymalnie 8 m wysokości, nie wyżej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
 6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż:
 - a. w strefie „A” ochrony uzdrowskiej: 2500 m²
 - b. w strefie „B” ochrony uzdrowskiej: 2000 m²
 - c. na pozostałych terenach: 1500 m².

MN/UT/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub usług turystyki

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa usług turystyki i pensjonatowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – zieleni urządzona, place gier i zabaw, parkingi.
2. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich, nie wyżej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż:
 - a. w strefie „A” i „B” ochrony uzdrowskiej: 1000 m²
 - b. na pozostałych terenach: 1500 m².

MN/UT/U* – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub usług turystyki

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa usług turystyki i pensjonatowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – nieuciążliwa działalność produkcyjna, np. produkcja przetworów, mydełek itp., zieleni urządzona, place gier i zabaw, parkingi.
2. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.



3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich, nie wyżej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż terenach: 1500 m².

MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, z wyłączeniem usług turystyki i usług pensjonatowych, zieleni urządzona, place gier i zabaw.
2. Funkcja usługowa powinna mieć charakter lokalny.
3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, willowa.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie większy niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług zdrowia, usług sportu i rekreacji o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
5. Lokalizowana zabudowa jednorodzinna, usługowa powinna mieć parametry budynków niskich, nie wyżej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
6. Lokalizowana zabudowa wielorodzinna powinna mieć parametry budynków średniowysokich, nie wyższych niż cztery kondygnacje nadziemne.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej – minimum 1000 m²,
 - dla zabudowy wielorodzinnej - 1500 m².

MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, w tym usługi turystyki i pensjonatowe, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – zieleni urządzona, place gier i zabaw.
2. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, willowa.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla terenów zabudowy usług zdrowia, usług sportu i rekreacji, usług turystycznych o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż cztery kondygnacje nadziemne.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1500 m².

U – tereny zabudowy usługowej



1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – budynki magazynowe na potrzeby funkcji wiodącej, funkcje mieszkaniowe na kondygnacjach powyżej parteru, istniejąca nieuciążliwa działalność produkcyjna lub rzemieślnicza, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzone, place gier i zabaw, parkingi naziemne.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Dla działki nr 35/2, AM 12, obręb 4 dopuszcza się lokalizację masztu antenowego dla zapewnienia łączności radiowej o wysokości do 30,0 m.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, usług zdrowia, usług sportu i rekreacji, usług turystycznych o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż cztery kondygnacje nadziemne.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1500 m².

UT – tereny zabudowy usługowej – turystyki, pensjonatowych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa – usług turystyki i pensjonatowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – parking na potrzeby funkcji wiodącej, usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji, lokalnie występujące usługi nieuciążliwe, zieleń urządzone, place gier i zabaw.
2. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, willowa.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 35% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, usług zdrowia, usług sportu i rekreacji, usług turystycznych o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż pięć kondygnacji nadziemnych.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 2000 m².

US/UT – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw i zabudowy usługowej – usług turystyki, pensjonatowych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – usługi sportu i rekreacji, place gier i zabaw, w tym lokalizowanie obiektów kubaturowych, zabudowa usługowa – usług turystyki i pensjonatowych, wraz z zielenią oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane funkcją wiodącą - usługi handlu, gastronomii, zieleń urządzone, parkingi, hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe oraz usługi oświaty i publiczne.
2. Przewiduje się lokalizowanie również wielkopowierzchniowych usług sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, korty tenisowe, ośrodki jeździeckie).
3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, willowa.



4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, usług turystycznych o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
5. Lokalizowana zabudowa usług turystyki, pensjonatowych powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż pięć kondygnacji nadziemnych.
6. Lokalizowana zabudowa usług sportu i rekreacji, powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż 17 m. Dopuszcza się dominanty architektoniczne lub przewyższenia do 22 m dla obiektów wymagających takiej wysokości ze względów technicznych lub specyfikę obiektu (np. wieże widokowe, trampolina, zjeżdżalnie, ścianki wspinaczkowe), przy czym powierzchnia zabudowy zajęta przez dominantę nie może stanowić więcej niż 10% dopuszczalnej powierzchni zabudowy.

UO/US/UT – tereny usług oświaty, usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabudowy usługowej – usług turystyki, pensjonatowych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji, place gier i zabaw, w tym lokalizowanie obiektów kubaturowych, zabudowa usługowa – usług turystyki i pensjonatowych, wraz z zielenią oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane funkcją wiodącą - usługi handlu, gastronomii, zieleni urządzona, parkingi, hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe oraz usługi publiczne.
2. Przewiduje się lokalizowanie również wielkopowierzchniowych usług sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, korty tenisowe, ośrodki jeździeckie).
3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, willowa.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie powinien być wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, usług turystycznych o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.
5. Lokalizowana zabudowa usług oświaty powinna mieć parametry budynków niskich, nie wyżej niż trzy kondygnacje nadziemne.
6. Lokalizowana zabudowa usług turystyki, pensjonatowych powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż pięć kondygnacji nadziemnych.
7. Lokalizowana zabudowa usług sportu i rekreacji, powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż 17 m. Dopuszcza się dominanty architektoniczne lub przewyższenia do 22 m dla obiektów wymagających takiej wysokości ze względów technicznych lub specyfikę obiektu (np. wieże widokowe, trampolina, zjeżdżalnie, ścianki wspinaczkowe).

RU – tereny obsługi produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca - tereny obsługi produkcji rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, stadnina koni, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa, funkcja mieszkaniowa związana z funkcją wiodącą, zieleni urządzona, parkingi itp.
2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy



czym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług zdrowia, usług sportu i rekreacji, usług turystycznych o nachyleniu powyżej 5,0%, zgodnie z zasadami ogólnymi.

3. Lokalizowana zabudowa powinna mieć maksymalną wysokość 16 m.
4. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 12 m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza 3000 m².

2.2.2. Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania to tereny, na których dopuszczona jest zabudowa, ale o ograniczonej intensywności oraz adekwatnym do szczególnej specyfiki terenu charakterze czy funkcji.

Do terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- ZP – tereny zieleni urządzonej – parki,
- ZD – tereny ogrodów działkowych,
- R – tereny rolnicze,

Tereny infrastruktury technicznej tj.:

- NO – oczyszczalnia ścieków,
- O – składowanie odpadów,
- W – urządzeń wodociągowych,
- K – urządzeń kanalizacji sanitarnej,
- G – urządzeń gazowniczych.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

ZP – tereny zieleni urządzonej – parki

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zieleń urządzona – parki i skwery wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe, które będą współgrały z otoczeniem parkowym, w tym usługi sportu i rekreacji, place zabaw, parkingi itp.
2. Lokalizowana zabudowa powinna mieć maksymalną wysokość 6 m.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 20% powierzchni terenu.

ZD – tereny ogrodów działkowych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem ogrodów działkowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
 - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane z obsługą ogrodów działkowych tj. usługi handlu, gastronomii, zieleń urządzona, parkingi itp.
2. Studium nie przewiduje możliwości zmiany terenów ogrodów działkowych w tereny zabudowy mieszkaniowej stałej całorocznej.



3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 15% powierzchni działki.
5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć maksymalną wysokość 5 m.

R – tereny rolnicze

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – tereny rolnicze – grunty orne, użytki zielone i sady oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy i hodowla zwierząt zaliczana do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji ferm zwierząt futerkowych, trzody chlewnej, drobiu;
 - b. Funkcja uzupełniająca – dolesienia, sadownictwo, stawy hodowlane.
2. Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, bez możliwości zmiany funkcji.
3. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z działalnością rolniczą. Jej zakres i formę określają i uszczegółwiają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki, a budynki w zakresie wysokości nie powinny przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej.
4. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.

NO – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oczyszczalni i neutralizacji ścieków wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym,
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zielenią urządzone, obiekty gospodarcze i garażowe.
2. Dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500kW.
3. W przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, strefa oddziaływania nie może wykraczać poza teren NO określony w Studium, na którym zlokalizowana jest dana inwestycja
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej, a teren powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

O – tereny infrastruktury technicznej – składowanie odpadów;

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – lokalizacja punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym,
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zielenią urządzone, obiekty gospodarcze i garażowe.
2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej, a teren powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

W – Tereny infrastruktury technicznej – urządzeń wodociągowych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną wodociągową – ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;



- b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
- 2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 60% powierzchni działki.

K – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń kanalizacji sanitarnej

- 1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną – kanalizacji sanitarnej, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
- 2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej, a teren powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

G – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń gazowniczych

- 1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną sieci gazowniczej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
 - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzona.
- 2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej, a teren powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż 60% powierzchni działki budowlanej.

2.2.3. Tereny wyłączone z zabudowy

Do terenów wyłączonych z zabudowy zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- Z – tereny zieleni,
- ZL – tereny lasów i dolesień,
- WS – tereny wód powierzchniowych, zbiorników wodnych.

Celem wskazania terenów wyłączonych z zabudowy jest ochrona przed zabudową przede wszystkim istniejącego potencjału przyrodniczego oraz powstrzymanie urbanizacji na terenach zieleni.

Wskaźniki zagospodarowania terenów wyłączonych z zabudowy należy określić na etapie sporządzania planu miejscowego dla tych terenów i dostosować je do uwarunkowań terenowych oraz specyfiki terenu. Należy wprowadzić zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy, poza lokalizowaniem w uzasadnionych przypadkach obiektów infrastruktury technicznej lub innych obiektów związanych z funkcjonowaniem danego terenu np. na terenie ZL – obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów wyłączonych z zabudowy:

Z – tereny zieleni

- 1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zieleni: nieurządzona, otwarta, izolacyjna, nieużytki, zadrzewienia;
 - b. Funkcja uzupełniająca – rola, teren wód powierzchniowych i zbiorników wodnych.
- 2. Formę i funkcję jaką powinna zieleni pełnić, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy, przy czym zmiana funkcji obiektów dopuszczona tylko w kierunku funkcji sportowo-rekreacyjnej.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, miejskich toalet (sanitariatów), placów zabaw i gier, elementów związanych z zagospodarowaniem terenów przywodnych (np. pomostów), tras rowerowych, szlaków pieszych, konnych (stoły, ławki,) i innych plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
5. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze w formie trwałych użytków zielonych.
6. Zachowuje się istniejące zbiorniki wodne oraz dopuszcza się budowę zbiorników wodnych w tym retencyjnych.
7. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.
8. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych.

ZL – tereny lasów i dolesień

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – tereny lasów i dolesień wraz z obiektami gospodarki leśnej;
 - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrówkom turystycznym (ścieżki – piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, punkty widokowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury itp.) wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych.
3. Dopuszcza się dla gruntów leśnych utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością przebudowy lub rozbudowy, a w szczególnych przypadkach uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej, dopuszczenie budowy nowych obiektów związanych z tą gospodarką. Szczególne warunki zagospodarowania należy określić na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych.

WS – tereny wód powierzchniowych, zbiorników wodnych

1. Kierunek rozwoju:
 - a. Funkcja wiodąca – zbiorników wodnych, rzek i cieków wodnych;
 - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących rekreacji wodnej (pomosty, kładki, elementy przystani wodnych).
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki wodnej.

2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Gazociągi

Dla istniejącej sieci przesyłowej gazu wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane, które wyznacza się w zależności od średnicy gazociągu, ciśnienia w nim panującego oraz roku jego budowy, na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013r. poz. 640).

Dla nowo projektowanych sieci gazowych należy wyznaczyć w miejscowych planach strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz uwzględniać ograniczenia wynikające z tych przepisów.



Na obszarze strefy kontrolowanej gazociągu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych tj. nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Obowiązkowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się uwzględnić strefy kontrolowane od gazociągów oraz strefy ochronne od odwiertów czynnych i zlikwidowanych, zapisywać ograniczenia w zagospodarowaniu.

Proponuje się, aby w sporządzanych planach lub zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów, na których zlokalizowane są lub mają być gazowe sieci dystrybucyjne, a w szczególności gazociągi wysokiego ciśnienia:

- planować zieleń, w tym izolacyjną, itp. o szerokości odpowiadającej ograniczeniom w budowie obiektów i w prowadzeniu działalności gospodarczej nad gazociągami;
- lub ujmować w postanowieniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego informacje o:
 - występujących ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, dla właścicieli działek i zachowaniu wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - ograniczeniu praw własności właścicieli gruntów w strefie kontrolowanej dla gazociągów poprzez zagwarantowanie dostępności do infrastruktury dla służb eksploatacyjnych OSD w zamian za wynagrodzenie z tytułu służebności przesyłu.

Ujęcia wody

W granicach opracowania nie występują ujęcia wody.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie znajduje się oraz nie planuje się elektroenergetycznej sieci przesyłowej.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Dla terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych należy wyznaczyć pasy technologiczne, dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględniać ograniczenia wynikające z tych przepisów.

Rurociągi naftowe

Przez miasto Świeradów-Zdrój nie przebiegają żadne rurociągi naftowe przesyłowe.

Elektrownie wiatrowe – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój brak jest elektrowni wiatrowych. Nie występują one również na terenach gmin sąsiednich, których strefy ochronne związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, mogłyby obejmować obszar miasta.

Biogazownie – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

W mieście Świeradów-Zdrój nie wyznacza się terenu przeznaczonego pod realizację biogazowni.



Farmy fotowoltaiczne – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Wyznacza się dla terenów NO w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500kW, strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację farm fotowoltaicznych, dla której zasady zainwestowania opisano w pkt. 16. Moc urządzeń należy tak dostosować, aby strefa ochronna mieściła się w granicach terenu NO, na którym lokalizowane są panele fotowoltaiczne.

2.4. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować na terenach poza zasięgiem uciążliwości związanych z hałasem komunikacyjnym, zachowując dla nich dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych albo w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych dla wznoszonych obiektów pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg publicznych w tym urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów itp. wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zgodnie z przepisami m.in. *ustawą o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 470, ze zm.) oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

3.1. Zasady ochrony zasobów środowiska

Realizując cele polityki przestrzennej miasta niezbędne jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju, które przejawiać się będzie w ochronie oraz dbałości o walory środowiska przyrodniczego.

Istotne jest zatem przestrzeganie zasad ochrony środowiska, które należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ochrona powierzchni ziemi

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obszar o zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego. Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej m.in. poprzez stosowanie oczyszczalni przydomowych i szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązań tymczasowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach. W przypadku jeśli występują odpowiednie warunki techniczne należy podłączać obiekty do zbiorczej kanalizacji.



W celu ochrony jakości wód należy stosować strefy buforowe (pasy zieleni i zadrzewienia) wzdłuż cieków i brzegów zbiorników wodnych, w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach do nich przylegających.

Konieczne jest uwzględnienie w przygotowywanych rozwiązaniach zagospodarowania przestrzennego ogólnych zaleceń, wynikających z wymagań określonych nadrzędnymi przepisami, jak również dotychczas wykonanych dla tego regionu opracowań.

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych, powinno się przeznaczać na cele budowlane wyłącznie niezbędne fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych. Należy dążyć do kompleksowego rozwiązania odprowadzania wód opadowych z placów parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz przewidzianych w programach działań wynikających z planów gospodarowania wodami oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody. Wskazana jest dalsza dbałość o wszelkie formy naturalnej retencji wodnej, tj. torfowiska, obszary bagienne, niewielka retencja leśna, retencja glebowo – gruntowa, retencja dolin rzecznych, retencja niewielkich akwenów (stawy, oczka wodne).

W zakresie ochrony zasobów wód leczniczych zlokalizowanych w granicach obszarów i terenów górniczych „Świeradów-Zdrój” WL 8243 i „Czerniawa-Zdrój” WL8244 ustala się (w granicach opracowania występuje „Czerniawa-Zdrój” WL8244):

- nakaz odprowadzania ścieków bytowych przez miejski system sieci kanalizacyjnej do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- zakaz składowania, wysypywania, zakopywania i wylewania jakichkolwiek odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- zakaz lokalizowania obiektów lub urządzeń mogących powodować stałe lub czasowe zanieczyszczenie powietrza gleby, wód podziemnych i powierzchniowych.

Ochrona powietrza

Do zadań gminy należy zapewnienie dbałości o utrzymanie dobrej jakości powietrza atmosferycznego. Dlatego też należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Jednocześnie wskazane jest podjęcie działań proekologicznych z zakresu polityki transportowej np. organizacja płynnego ruchu samochodowego, popularyzacja ruchu rowerowego.

Ponadto oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emisji gazów i pyłów, hałasu oraz pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Ochrona krajobrazu

Ochrona krajobrazu miejskiego polega na świadomym kształtowaniu przestrzeni poprzez podkreślanie miejsc atrakcyjnych, takich jak: panoramy, punkty widokowe i dominanty krajobrazowe oraz włączanie ich w system rekreacyjno - przyrodniczy miasta, poprzez wprowadzanie elementów antropogenicznych w sposób harmonizujący ze środowiskiem naturalnym.

Kształtowanie krajobrazu przyrodniczego terenów miasta Świeradów-Zdrój prowadzone będzie poprzez:



- egzekwowanie zapisów dla stref „A”, „B” i „C”, zwartych Statutów Uzdrowisk Świeradów-Zdrój i Czerniawa-Zdrój (obszar opracowania znajduje się w strefach „B” i „C” Czerniawa-Zdrój),
- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej;
- ochronę regionalnej architektury drewnianej wraz z otoczeniem;
- tereny eksponowane, punkty widokowe i panoramy należy podkreślać poprzez ich włączanie w system połączeń pieszych i rowerowych;
- ograniczenie lokalizacji na całym obszarze miasta obiektów wymagających makroniwelacji i znacznych przekształceń topografii terenu;
- obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej należy nadawać formy architektoniczne, które będą harmonizować z otoczeniem;
- nowe uzbrojenie oraz ciągi komunikacyjne należy prowadzić z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody;
- tereny zieleni należy łączyć spójnym systemem zieleni urządzonej i krajobrazowej, celem poprawy walorów krajobrazowych terenów zurbanizowanych.

3.2. Zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni

Miasto Świeradów-Zdrój charakteryzuje się wysokim udziałem terenów leśnych (ok. 43% jej powierzchni) i zwartych terenów zadrzewionych i zakrzewionych. Charakterystyczną cechą miasta na terenach zurbanizowanych są licznie występujące tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej. Ponadto przez zachodnią część miasta przebiega korytarz ekologiczny. Tym samym dla zapewnienia wymiany energii ekologicznej, zachowania najcenniejszych zbiorowisk naturalnych, flory i fauny, zwiększenia odporności środowiska na przekształcenia, poprawy walorów klimatycznych i krajobrazowych istotne jest systemowe kształtowanie obszarów zieleni. Dlatego też w Studium określono zasady kształtowania i ochrony zieleni, do których należą:

- tworzenie i utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni;
- zachowanie ciągłości ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych;
- zachowanie i ochrona lokalnych korytarzy ekologicznych m.in. wzdłuż doliny rzek Kwisy i Czarnego Potoku poprzez odpowiednie kształtowanie ich struktury przyrodniczej (wyłączanie z zadrzewień i zalesień terenów łąk i pastwisk, pozostawiając je w dotychczasowym użytkowaniu);
- utrzymanie istniejących fragmentów leśnych, m. in. na Zajęczniku, w dolinie Świeradówki oraz w dolinie Czarnego Potoku, w związku z występowaniem starszych drzewostanów, cennych pod względem florystycznym;
- zachowanie i ochronę zadrzewień śródpolnych, miedzi, żywopłotów, pasm łąk, drobnych płątów roślinności bagiennej, niewielkich śródpolnych zbiorników wodnych i mokradeł stanowiących miejsca ostojowe dla zwierząt i roślin;
- w miarę możliwości przestrzennych stosowanie zasady omijania istniejących drzew przydrożnych przy projektowaniu, budowie i przebudowie dróg, po uprzedniej inwentaryzacji;
- bezwzględną ochronę drzewostanów parkowych, większych skupisk zieleni o charakterze parkowym;
- prowadzenie regularnej odbudowy i konserwacji rowów melioracyjnych, w celu podtrzymania lub przywrócenia bogactwa flory wodnej, błotnej i zmienno-wilgotnej, łąkowo – pastwiskowej;
- stałe uzupełnianie ubytków drzewostanu na terenach objętych ochroną;



- ochrona starodrzewów poprzez ich zachowanie, a w przypadku ich uschnięcia lub zniszczenia, koniecznym jest jego odtworzenie w minimum 3/4 zwartej powierzchni dotychczasowego układu,
- Dla obszaru układu urbanistycznego, w przypadku przebudowy i modernizacji dróg w historycznych centrach musi uwzględniać odnowę lub odtworzenie ciągu zieleni.

3.3. Kierunki ochrony przyrody

Miasto Świeradów-Zdrój znajduje się w zasięgu obszarów cennych przyrodniczo objętych formami ochrony przyrody (zgodnie z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55, ze zm.), należą do nich:

- Obszar Specjalnej Ochrony ptaków PLB020009 „Góry Izerskie”,
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020102 „Łąki Gór i Pogórza Izerskiego”,
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020047 „Torfowiska Gór Izerskich”,
- pomniki przyrody.

W obszarze opracowania występuje Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020102 „Łąki Gór i Pogórza Izerskiego”.

Na terenie gminy występuje także korytarz ekologiczny Sudety – Bory Dolnośląskie, zachodni oraz korytarz ekologiczny GKZ-6A Góry Izerskie.

Z tego względu istotne jest przestrzeganie zasad ochrony obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych.

Na rysunku Studium uwidoczniono granice wszystkich obszarów Natura 2000 „Góry Izerskie” PLB020009, „Łąki Gór i Pogórza Izerskiego” PLH020102, „Torfowiska Gór Izerskich” PLH020047 oraz miejsca lokalizacji pomników przyrody oraz korytarza ekologicznego.

Na obszarach Natura 2000 (zgodnie z art. 33. ust. 1 ustawy o ochronie przyrody) zabrania się osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogarszać stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- wpływać negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000;
- pogarszać integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.

Dla obszarów Natura 2000 znajdujących na się na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie ustanowiono planu zadań ochrony ani planu ochrony.

W stosunku do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy:

- wycinania, niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- zrywania pączków kwiatów, owoców, liści,
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- zanieczyszczania, zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- wzniecania ognia w pobliżu drzewa,
- umieszczania tablic i innych znaków, z wyjątkiem przewidzianych ustawą o ochronie przyrody,
- dokonywania zmian stosunków wodnych.

Ograniczenia w zagospodarowaniu i zainwestowaniu wynikają z przepisów odrębnych.



3.4. Kierunki ochrony uzdrowisk „Świeradów-Zdrój” i „Czerniawa-Zdrój”

W granicach miasta Świeradów-Zdrój znajdują się uzdrowiska „Świeradów-Zdrój” i „Czerniawa-Zdrój”. W rozdziale 6 przedstawiono ich charakterystykę. W związku z położeniem uzdrowiska na terenie miasta obowiązują:

- uchwała nr LXIV/342/2009 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 29 grudnia 2009 w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Świeradów-Zdrój, zmieniona uchwałą nr XXVI/123/2012 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXIV/342/2009 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 29 grudnia 2009 w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Świeradów-Zdrój;
- uchwała nr LXIV/341/2009 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 29 grudnia 2009 w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Czerniawa-Zdrój, zmieniona uchwałą nr XXVI/122/2012 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXIV/341/2009 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 29 grudnia 2009 w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Czerniawa-Zdrój, zmieniona uchwałą nr XXXII/146/2012 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 26 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXVI/122/2012 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXIV/341/2009 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 29 grudnia 2009 w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Czerniawa-Zdrój.

W ramach wyznaczonego uzdrowiska określono trzy strefy ochronne: „A”, „B” i „C”. W obszarze opracowania występują strefy „B” i „C”. Dla każdej z nich wyznaczono szczegółowe czynności zabronione w zakresie wymagań sanitarnych, ochrony przed hałasem, estetyki budynków, sklepów i zakładów usługowych oraz placówek kulturalnych, handlu, promocji i informacji, ochrony jakości i ilości naturalnych surowców leczniczych.

Dla zagospodarowania przestrzennego miasta w granicach stref przyjęto następujące wskaźniki terenów zieleni urządzonej oraz powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- strefie „A”, gdzie odbywa się lecznictwo uzdrowiskowe, wskaźnik powierzchni zieleni nieutwardzonej i nie zabudowanej wynosi 79,5% i winien wynosić nie mniej 65% powierzchni strefy a minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna się kształtować w granicach 0,25 ha;
- w strefie „B” stanowiącej otulinę strefy „A” wskaźnik powierzchni zieleni nieutwardzonej i nie zabudowanej wynosi 87% i powinien wynosić nie mniej niż 50% powierzchni obszaru a minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna się kształtować w granicach 0,20 ha;
- strefie „C” wskaźnik powierzchni terenów zielonych wynosi 96% i powinien wynosić nie mniej niż 45% dla wszystkich rodzajów zabudowy a minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna się kształtować w granicach:
 - siedliskowych – 0,08 ha,
 - rekreacyjnych – 0,10 ha,
 - pensjonatowych – 0,15 ha.

Podczas opracowywania planów miejscowych oraz pozostałych procedur planistycznych należy egzekwować ww. wskaźniki.

Ponadto w myśl ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej zabrania się (strefa nie występuje w granicach niniejszego opracowania):

- budowy zakładów przemysłowych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, garaży wolno stojących, obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m², stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych, autostrad i dróg ekspresowych, parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych,



sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach, nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych, oraz parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 10, obiektów budowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe, wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych, zapór piętrzących wodę na rzekach oraz elektrowni wodnych i wiatrowych;

- uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
- prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę;
- prowadzenia działalności rolniczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- trzymania zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich;
- organizacji rajdów samochodowych i motorowych;
- organizowania imprez masowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego albo rehabilitacji uzdrowiskowej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22⁰⁰–6⁰⁰, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych;
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Natomiast w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

- budowy stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
- budowy zakładów przemysłowych i obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²;
- uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

W strefie „C” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

- budowy zakładów przemysłowych,
- pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;



- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu;
- wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2021 poz. 710 ze zm.) na terenie miasta Świeradów-Zdrój objęte są:

- układ urbanistyczny miasta,
- obiekty sakralne, wille, parki, domy mieszkalne oraz inne wpisane indywidualnie do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (wykaz - załącznik nr 1) i zapewnić im ochronę.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego wprowadza się następujące zasady:

1. dla obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków: ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo, dla obszaru układu urbanistycznego, w przypadku przebudowy i modernizacji dróg w historycznych centrach należy uwzględniać odnowę lub odtworzenie ciągu zieleni.
2. dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - w trakcie prac modernizacyjnych i remontów, rozbudowy lub przebudowy, wymóg takiej ich realizacji, aby nowe elementy stanowiły dopełnienie zasady historycznego ukształtowania obiektu;
 - nakaz ochrony, poprzez działania służące zachowaniu:
 - skali zabudowy i gabarytów obiektów, w tym:
 - zakaz przebudowy obiektów polegającej na zmianie ilości kondygnacji i ich wysokości,
 - nakaz zachowania historycznego układu i geometrii połaci dachowych, z wyłączeniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, zakłóconego późniejszymi przebudowami;
 - historycznych elewacji budynków, w tym:
 - zakaz stosowania zewnętrznych dociepleń na elewacjach, wykonanych w technologii ryglowej, przysłupowej, pruskiego muru, ceglanych, kamiennych,
 - zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu),
 - zakaz przebudowy obiektów polegającej na zmianie geometrii elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie, historycznego detalu architektonicznego,
 - nakaz utrzymania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno – spalinowych po elewacji budynku,



- dopuszczenie przebiccia nowych otworów, zharmonizowanych z zabytkową elewacją budynku,
- tradycyjnych metod wykonania połaci dachowych, w tym:
 - zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z: blachodachówki, blachy, papy, gontu papowego, strzechy,
 - nakaz stosowania jako pokryć łupka (lub jego syntetycznych odpowiedników), pokryć ceramicznych oraz innych historycznie wykorzystywanych w regionie,
- elementów stolarki budowlanej, w tym:
 - zakaz wymiany okien i drzwi na nowe wykonane z tworzyw sztucznych,
 - dopuszczenie wymiany okien i drzwi na nowe, pod warunkiem zachowania pierwotnego tworzywa zastosowanego do ich wykonania (metal, drewno) oraz przy zachowaniu podstawowych cech pierwotnie stosowanych elementów (geometrii, podziałów, ilości przeszkleń;
- ochronę zachowanego układu i wystroju wnętrza oraz dążenie do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne i tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- zakaz stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

W strefie „B” ochrony konserwatorskiej należy:

- zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrza urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje zieleni)
- zachować istniejącą historyczną zabudowę (t.j. formy budynku, geometrii dachu i jego pokrycia, cokołów kamiennych i ceglanych, balkonów, galerii, wykuszy, stolarki okiennej i drzwiowej, szalowanych szczytów deskami i okładziny z ozdobnego łupka, konstrukcji szachulcowej oraz detalu w postaci opasek okiennych i drzwiowych, detalu tynkarskiego i sztukatorskiego),
- nawiązywać nową zabudowę z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, opracowania elewacji, kolorystyki, gabarytów i linii zabudowy, a w szczególności technologii i systemów budowania (konstrukcja murowa, ryglowa lub oszalowana deskami w pionie lub skośnie, łupkiem, występowanie konstrukcji mieszanych - przysłupowo - ryglowo - wieńcowo - murowanych), stosowania materiałów naturalnych tj. drewna, kamienia, tynków naturalnych (dopuszcza się sztuczny łupek, dopuszcza się wykonanie ganków, galerii, wykuszy); dopuszczalne pokrycia dachowe: dachówka ceramiczna, łupek, łupek syntetyczny, a w uzasadnionych przypadkach blacha na rąbek stojący,
- ustalić dla nowych budynków geometrię dachu: dach stromy dwu- lub wielospadowy ze szczytami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
- zakazać wprowadzania w istniejącej zabudowie dominant (architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych) mogących wpłynąć negatywnie na historyczne dominanty architektoniczne,
- zakazać umieszczania na elewacjach budynków rur wentylacyjnych i spalinowych, anten satelitarnych, ocieplania budynków powodując zasłanianie detalu architektonicznego, konstrukcji drewnianej, w tym szachulcowej,



- zakazać budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- zakazać prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- zakazać stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

4.2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych

Przedmiotem ochrony zabytków archeologicznych są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne odkryte po 1945 r. ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dodatkowo wyznaczono strefę obserwacji archeologicznej, dla której ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych.

4.3. Dobra kultury współczesnej

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie występują wartościowe dobra kultury współczesnej, które mogłyby być wskazane do objęcia ochroną.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

System powiązań drogowych miasta Świeradów-Zdrój realizowany jest obecnie głównie za pomocą:

- dróg wojewódzkich: nr 358 /Pobiedna – Świeradów-Zdrój – Szklarska Poręba/, nr 361 /Świeradów-Zdrój – Krzewie Wielkie/,
- szeregu dróg gminnych.

Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Świeradowa-Zdroju, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszy ruch transportowy rozkłada się na dwie drogi wojewódzkie 358 i 361, tworzące węzeł o znaczeniu regionalnym. Pierwsza z nich (nr 358) zapewnia połączenie z Pobiedną i granicą czeską w kierunku zachodnim, a także ze Szklarską Porębą w kierunku południowo-wschodnim. Kolejna (nr 361) stanowi połączenie z wsią Krzewie Wielkie, gdzie łączy się z drogą krajową nr 30 i tworzy relację Świeradów-zdrój – Gryfów Śląski – Lubań, czy Świeradów-Zdrój – Jelenia Góra.

W celu usprawnienia komunikacji na terenie miasta Świeradów-Zdrój i zapewnienia dogodnych połączeń z gminami sąsiednimi, istniejący układ podstawowy gminy planuje się zoptymalizować m.in. poprzez modernizację istniejących i budowę nowych dróg.

Podane klasy dróg są klasami sugerowanymi, przy czym na etapie opracowania miejscowych planów istnieje możliwość ich zmiany, biorąc pod uwagę zaistniałe uwarunkowania.

Parametry techniczne należy przyjąć odpowiednio dla drogi zgodnie z klasą techniczną zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (tj. Dz.U. 2022.1518).

Lokalizacje projektowanych skrzyżowań i dróg dla powiązań komunikacyjnych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie w miarę potrzeb na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Drogi wojewódzkie

Przez teren miasta Świeradów-Zdrój przebiegają dwie drogi wojewódzkie:



Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)	Klasa techniczna
358	Świecie – Pobiedna – Świeradów-Zdrój	dojazdowa (D)
	Świeradów-Zdrój – Szklarska Poręba	zbiorcza (Z)
361	Świeradów Zdrój – Krzewie Wielkie	zbiorcza (Z)

Dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla zadanej klasy, zgodnie z par. 4 ust. 2 pkt 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (tj. Dz.U. 2022.1518) w zakresie zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów. Na odcinkach dróg nr 358 i 361 planuje się, w miarę możliwości, ich projektowanie w klasie technicznej głównej ruchu przyspieszonego (GP).

Zgodnie z uchwałą Nr 1324/V/15 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 października 2015 r. w sprawie: *przyjęcia projektu „Planu rozwoju sieci drogowej województwa dolnośląskiego w perspektywie do 2020 roku w zakresie dróg wojewódzkich”* na terenie miasta Świeradów-Zdrój przewidywana jest realizacja poniższych inwestycji drogowych:

- w zakresie drogi wojewódzkiej nr 361 – planowana przebudowa,
- budowa nowej trasy wojewódzkiej nr 358 w rejonie „Zakrętu Śmierci”.

Dodatkowo uwzględnia się następujące wnioski dotyczące dróg wojewódzkich przebiegających przez miasto Świeradów-Zdrój - obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg wojewódzkich zgodnie z § 9 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693).

Obsługa komunikacyjna – dla dróg wojewódzkich

Dostępność komunikacyjną terenów do drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg. Dopuszcza się przebudowę włączeń do dróg wojewódzkich (skrzyżowań, zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do dróg wojewódzkich oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego takie jak np. rozbudowa dróg wojewódzkich o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewostronny czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.

Zaleca się by w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzić rezerwację terenu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne (KDW), równoległe do pasa drogowego dróg wojewódzkich, o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Ze względu na funkcje dróg należy stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej (D).

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z art. 42 i art. 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 ze zm.), uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy;



- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej*;
- Podziały geodezyjne działek winny spełniać wyżej wymienione warunki i nie generować nowych zjazdów na drogi wojewódzkie;
- Przewiduje się, konieczność wyznaczenia w miejscowych planach terenów wzdłuż dróg wojewódzkich poza ich pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg (jak: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.). Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

5.2. Drogi gminne

Zachowuje się przebieg dróg gminnych oraz dopuszcza się lokalizację nowych w miarę potrzeb.

Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi klasy KDD (dojazdowa) – drogi gminne i drogi wewnętrzne. Są to drogi niezdefiniowane na rysunku Studium, a ich dokładny przebieg powinien zostać określony na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla dróg wewnętrznych zaleca się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy technicznej KDD (dojazdowej).

Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Parametry dla dróg gminnych należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (tj. Dz.U. 2022.1518) jak dla dróg klasy lokalnej (L), dojazdowej (D) lub wyjątkowo klasy zbiorczej (Z) w zależności od potrzeb lokalnych.
- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej*.

5.3. Infrastruktura rowerowa

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój, w szczególności na terenach atrakcyjnych turystycznie należy dążyć do rozwoju sieci dróg pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych (istniejące zostały opisane w pkt 6. części uwarunkowania Studium). Obecnie istniejące szlaki turystyczne pieszo-rowerowe powinny zostać zachowane, natomiast sieć tras rowerowych wzdłuż samochodowych ciągów komunikacyjnych powinna być w miarę możliwości przestrzennych rozwijana.

Priorytet powinny mieć rozwiązania maksymalnie rozdzielające ruch kołowy od pieszego i rowerowego. Przy przebudowie, rozbudowie lub budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego z innymi użytkownikami dróg i kolei.

Zgodnie z Koncepcją sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA, zatwierdzoną Uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021 r., Studium uwzględnia przebieg regionalnej trasy rowerowej – Trasy Sudeckiej.

5.4. Kolej

W granicach opracowania nie występują tereny kolejowe.



5.5. Normatyw parkingowy

Poniżej zostały wprowadzone orientacyjne wielkości dla projektowanej nowej zabudowy, które powinny stanowić bazę przy określaniu szczegółowego normatywu na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zaleca się w zakresie normatywu parkingowego dla nowych i rozbudowywanych obiektów, zapewnienie nie mniej niż:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy apartament lub pokój gościnny w budynkach usługowych – usług turystyki i rekreacji typu hotel, pensjonat, dom wczasowy itp. lub 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu hotel, pensjonat, dom wczasowy, innym obiekcie turystycznym lub zamieszkania zbiorowego;
- 1 stanowisko postojowe dla autobusu na każdy dom wczasowy;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, warsztaty itp.;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni sprzedaży w zabudowie usługowej – usług handlu;
- 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1 obiekt/miejsce zgromadzeń typu kościoły, hale sportowe i wystawiennicze, place z prawem organizacji imprez masowych, itp.;
- 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej na terenach zabudowy produkcyjno-magazynowej;
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy teren infrastruktury.

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, przy czym: dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach dróg gminnych i wewnętrznych w wyznaczonych dla tego celu miejscach. Przy obiektach usługowych, usług sportu i rekreacji oraz produkcyjnych należy przewidzieć też miejsca postojowe dla rowerów.

Parkowanie samochodów ciężarowych i autobusów powinno odbywać się w strefach zewnętrznych jednostek urbanistycznych.

Dodatkowo zaleca się realizację ogólnodostępnych parkingów buforowych, w miejscach zgrupowań obiektów użyteczności publicznej i usług. Jako potencjalne główne miejsca lokalizacji parkingów wskazuje się parking:

- przy przystankach komunikacji miejskiej i autobusowej ponadlokalnej;
- przy stokach narciarskich;
- przy punktach widokowych;
- przy ważniejszych atrakcjach turystycznych;
- na terenach rekreacyjno-turystycznych (lokalizacje należy doprecyzować na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).



6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kompleksowe wyposażenie gminy w infrastrukturę techniczną jest podstawowym czynnikiem przyczyniającym się do jej rozwoju. Określenie głównych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ma na celu wskazanie powiązań kierunków rozwoju przestrzennego gminy z rozbudową sieci infrastruktury technicznej.

Na terenie całego miasta Świeradów-Zdrój dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z obsługą zabudowy oraz innych, których konieczność realizacji określa niniejszy rozdział.

6.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Miejska Świeradów-Zdrój eksploatuje pięć ujęć wody:

1. Ujęcie Łużyca – o średnim dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego, 395,30 m³/dobę, z siecią wodociągową o całkowitej długości 18,398 km (w tym 2.400 km to stare rury stalowe wymagające remontu i 15,998 km z rur PE, wybudowana w 2006 r.).
2. Ujęcie Wrzos – o średnim dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego, 527,00m³/dobę, z siecią wodociągową o całkowitej długości 16,282 km (sieć wodociągowa wykonana z rur PE, stalowych i żeliwnych, stare rury wymagają remontu i wymiany).
3. Ujęcie Bronka Czecha – o średnim dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego 374,60 m³/dobę, z siecią wodociągową o całkowitej długości 5,380 km (sieć wodociągowa wykonana z rur PE, stalowych i żeliwnych, stare rury wymagają wymiany i zmiany średnic).

Ujęcia posiadają przyłącza energii elektrycznej. Stan techniczny i sanitarny ujęć jest dobry. Są one ogrodzone i zabezpieczone oraz posiadają ważne pozwolenia wodnoprawne. Ujęcia zlokalizowane są na potokach, w terenie trudno dostępnym, na wysokościach o następujących rzędnych:

- 565m npm- Ujęcie Wrzos na potoku Świeradówka,
- 593m npm -Ujęcie Łużyca na potoku Łużyca Strużyna,
- 592m npm –Ujęcie Bronka Czecha na potoku Santa Maria.

Układ poboru wody z ujęć to układ grawitacyjny, sporadycznie wspomagany obiegiem wymuszonym poprzez pompy zamontowane w ujęciu Łużyca oraz pompownię na ulicy Strumykowej. Budowle piętrzące wykonane są z kamieni i betonu, mury są w stanie dobrym, a średnie zużycie liczone metodą porównawczą dla trwałości zastosowanego materiału wynosi około 30%. Ujęcia nie posiadają opracowania w zakresie wyceny wartości. Corocznie wymagają bieżących napraw, modernizacji, częściowej zmiany zastosowanych materiałów, wymiany zaworów, a także rurociągów ujmujących wodę.

Od 1 lutego 2013 roku Gmina nabyła od Uzdrowiska Świeradów ujęcie wody wraz z siecią wodociągową:

1. Ujęcie Czarny Potok – o średnio dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego, 285,00 m³/d., z siecią wodociągową o całkowitej długości 3,012 km (sieć wykonana z rur PCV i PE).
2. Ujęcie „Teresa”, „Brunon”, „Stefan” – ujęcie wody powierzchniowo-podziemne na potoku Kamiennym, składa się z dwóch ujęć powierzchniowych oraz trzech ujęć szczelinowo – rumoszowych. Wody z przedmiotowych ujęć spływają do zbiornika wyrównawczego. Średnio dobowy pobór wody według operatu wynosi 384,7 m³/d, długość wodociągu 4,34 km (sieć wykonana z rur żeliwnych, PCV, stal).

Nabyte wodociągi są połączone z wodociągami miejskimi za pomocą zasuw. W Świeradowie-Zdroju w ulicy Mickiewicza, natomiast na Osiedlu Czerniawa w rejonie Centrum Rehabilitacji przy ulicy Spadzistej.

W roku 2018 gmina wybudowała około 1,27 km sieci wodociągowej.

W roku 2019 na sieci wodociągowej wystąpiły liczne awarie. Przyczyną awarii jest zużycie eksploatacyjne rurociągów oraz wahania ciśnienia w sieci, spowodowane przedmiotowymi awariami.



Według danych GUS na 2019 r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła ok. 43,4 km i zaopatrywała ponad 77% mieszkańców gminy. Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej. Do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania jest poprowadzonych łącznie 874 przyłączy. Za pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody, a także konserwację sieci wodociągowej i jej budowę odpowiada Gmina Miejska Świeradów-Zdrój.

W miarę dalszego rozwoju miasta o nowe tereny inwestycyjne planuje się rozbudowę sieci wodociągowej, oraz sukcesywną wymianę sieci już istniejącej.

Docelowy pobór wody do celów bytowych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, w tym ze studni głębinowej.

Docelowy pobór wody do celów przemysłowych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody.

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru dla jednostek osadniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.2. Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych

Z uwagi na ochronę podziemnych zasobów wodonośnych, wymagane jest prowadzenie prawidłowej gospodarki ściekowej poprzez odbiór, transport i neutralizację wszystkich ścieków przed wprowadzeniem ich do gruntu lub wody. W związku z tym docelowo należy dbać o maksymalny zrzut ścieków do istniejącej już sieci kanalizacyjnej, a w miarę zwiększających się potrzeb rozbudować sieć kanalizacyjną.

Ochrona wód (w tym szczególnie wód głównych zbiorników wód podziemnych) musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (przede wszystkim substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w Studium do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami.

Przewiduje się, że docelowo wszystkie ścieki bytowe i komunalne odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej. Wyjątek będą stanowić jedynie tereny, w których warunki techniczne nie pozwalają na doprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej możliwe jest odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni lub do zbiorników bezodpływowych. Przy czym nie dopuszcza się odprowadzania ścieków bytowych dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Przewiduje się, że ścieki przemysłowe odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej lub przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni. Ścieki przemysłowe, które będą oczyszczane w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych mogą być odprowadzane do rowów melioracyjnych. Przy czym dla lepszego efektu ekologicznego powinny być w miarę możliwości i potrzeb wykorzystywane ponownie w procesie technologicznym danego zakładu. Natomiast odpady



powstałe po oczyszczeniu ścieków przemysłowych powinny być wykorzystane w zakładzie np. do produkcji energii lub zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi.

W przypadku lokalizacji zakładów odprowadzających ścieki przemysłowe o zanieczyszczeniach przekraczających dopuszczalne normy dla ścieków komunalnych, należy na terenie działki inwestora wybudować podczyszczalnię ścieków przemysłowych.

Dla terenów znajdujących się w strefie ochronnej obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane części w *Kierunki w pkt 2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej*.

6.3. Kanalizacja deszczowa i melioracja

Docelowo, dla odwodnienia ulic i placów umocnionych na terenie intensywnej zabudowy (miasto – centrum i okolice uzdrowiska Czerniawa-Zdrój), powinno się przewidzieć sieć kanalizacji deszczowej. Dla ulic położonych na obrzeżach m. Świeradów-Zdrój, ciągów pieszo rowerowych, ulic niepublicznych, czy małych ulic dojazdowych, należy przewidzieć odwodnienie w sposób niekonwencjonalny, tj. poprzez budowę nawierzchni przepuszczalnych, rowów żwirowych lub odkrytych, czy rynsztoków przykrawężnikowych, stosownie do podłoża, zagospodarowania terenu i stosunków gruntowo-wodnych.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych z brakiem dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi podczyszczenia należy wprowadzać do sieci lub gruntu po zastosowaniu odpowiednich urządzeń lub instalacji.

6.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie ma oraz nie planuje się napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej.

6.5. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty o średnim i niskim napięciu)

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się poprzez stacje transformatorowo-rozdzielcze 20/0,4 kV oraz przez sieć SN-20 kV i nn-0,4 kV w sposób bezpośredni.

Gospodarstwa domowe oraz mniejsze podmioty gospodarcze obsługiwane są poprzez linie nn, natomiast większe przedsiębiorstwa za pośrednictwem linii SN.

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z projektowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się również zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii.

Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi. W miejscowych planach należy wyznaczać niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz należy rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn).



Dla nowych obszarów intensywnej zabudowy oraz lokalizacji obiektów o dużym zapotrzebowaniu w energię elektryczną należy wyznaczać działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Dla stacji kablowych należy wydzielić geodezyjnie działkę, najlepiej na planie kwadratu o wymiarach 9m x 9m i powierzchni około 80 m².

W celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie elektroenergetycznych linii napowietrznych z przewodami gołymi, należy uwzględnić lokalizację obiektu względem takich linii, spełniającą wymogi norm i przepisów odrębnych.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane w pkt 2.3. *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych w miarę zabudowy nowych terenów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii.

Energia ze źródeł odnawialnych (OZE)

Na terenie gminy miasta Świeradów-Zdrój w Studium nie wyznacza się nowych terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – farm wiatrowych. Zgodnie ze Studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w województwie dolnośląskim (Wrocław, listopad 2010 r.), miasto Świeradów-Zdrój zostało zakwalifikowane do strefy wysokiego ryzyka lokalizacji elektrowni wiatrowych (lokalizacje niebezpieczne) ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, takie jak występowanie: obszarów sieci Natura 2000, obszarów ważnych dla ptaków, obszarów szczególnie cennych dla zachowania populacji nietoperzy oraz wysokich walorów krajobrazowych. Ponadto teren miasta Świeradów-Zdrój jest objęty ochroną uzdrowiskową, co oznacza, że dla tego typu obszarów w wyżej wymienionym dokumencie przyjęto najbardziej restrykcyjne zalecenia dotyczące odległości elektrowni wiatrowych – min. 1600m od zabudowy przeznaczonej na cele uzdrowiskowe.

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój dopuszcza się lokalizację terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - farmy fotowoltaiczne w ramach terenów oznaczonych symbolami NO.

W Studium nie wyznacza się terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - biogazowni.

Dopuszcza się budowę urządzeń hydroenergetycznych, do budowy których mogą być wykorzystywane istniejące jazy i stopnie wodne na rzece Kwisie.

Realizując politykę ekologiczną państwa, miasto powinno wspomagać korzystanie z niekonwencjonalnych, odnawialnych źródeł energii jak kolektory słoneczne, pompy wodne, biomasę itp.

6.6. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój mieszkańcy mają dostęp do przewodowego gazu ziemnego wysokometanowego. Podstawą systemu zaopatrzenia w gaz przewodowy jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Krzewie Wielkie – Mirsk, stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia z lokalizacją na terenie gminy Mirsk, a także przesyłowe i rozdzielcze gazociągi średniego ciśnienia doprowadzające gaz do odbiorców na terenie Świeradowa i Czerniawy. Wydajność systemów nie zaspokaja w pełni potrzeb bytowo-gospodarczych, grzewczych i technologicznych, w związku z czym obecnie trwa przebudowa.



Paliwem najmniej szkodliwym dla środowiska, w stosunku do innych konwencjonalnych (węgiel, olej opałowy), jest gaz ziemny. Celowe jest systematyczne zwiększanie ilości odbiorców ogrzewających budynki gazem ziemnym.

Docelowo zakłada się zgazyfikowanie większości terenów miasta Świeradów-Zdrój. Korzystne warunki zaopatrzenia w gaz wynikające z istniejącego, rozbudowanego systemu gazowniczego powodują, że ten nośnik energii jest preferowany jako podstawowy w gospodarce ciepłej.

Dla terenów znajdujących się w strefie ochronnej obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane *części Kierunki w pkt 2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*

6.7. Zaopatrzenie w ciepło

Należy dążyć do zmiany stosowanych tradycyjnych paliw i technologii w celu zmniejszenia i ograniczenia emisji szkodliwych substancji do atmosfery. Na terenie gminy nie przewiduje się realizacji centralnego systemu ciepłowniczego. W Studium przewiduje się pozostawienie obecnego zaopatrzenia w ciepło mieszkańców miasta opartego na lokalnych kotłowniach i indywidualnych paleniskach domowych.

Zaleca się ekonomiczne wykorzystywanie instalowanej mocy oraz obniżanie kosztów ogrzewania polegających na:

- prowadzeniu procesów termomodernizacyjnych,
- modernizacji sieci ciepłowniczej,
- ograniczeniu awarii i strat w przesyle,
- instalacji wysokosprawnych, energooszczędnych i ekologicznych urządzeń odbiorczych.

Zakłada się, że obiekty budowlane będą zaopatrywane w ciepło z ekologicznych źródeł, z preferencją dla paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa i drewno) oraz odnawialnych źródeł energii np. kolektory słoneczne.

6.8. Telekomunikacja

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę zabudowy nowych terenów.

6.9. Gospodarka odpadami

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Od 1 stycznia 2012 r. obowiązują zmienione przepisy ustawy dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Wprowadzają one od 1 lipca 2013 r. obowiązek na gminy prowadzenia gospodarki odpadami.

Zgodnie z ustawą z dnia 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadzono wzorowany na rozwiązaniach stosowanych w innych krajach Unii Europejskiej system gospodarowania odpadami komunalnymi. Zakłada on, że samorząd decydujący o wszystkich sprawach ważnych dla lokalnej społeczności odpowiada również za odebranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych. Dlatego ustawa zobowiązuje gminy do zorganizowania kompleksowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z zapisami ustawy oraz miejscowymi uwarunkowaniami. Nowy system zaczął funkcjonować 1 lipca 2013 r.

Odbiorem odpadów komunalnych na terenie miasta Świeradów-Zdrój oraz ich zagospodarowaniem zajmują się specjalistyczne firmy. Odpady te odbierane są jako zmieszane lub zbierane selektywnie. Na terenie miasta nie funkcjonuje obecnie żadne składowisko odpadów. W zakresie odbierania odpadów komunalnych od



właściciele nieruchomości z terenu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój podstawową działalność prowadzi Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych „Izery” przy Placu Wolności 47/50 w Lubomierzu.

Ilość wytwarzanych odpadów na mieszkańca w mieście Świeradów-Zdrój wynosi ok. 300 ton. Segregowanych jest 17 frakcji odpadów.

Mieszkańcy miasta, zgodnie z umową mogą korzystać z Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowanego w Lubomierzu, gdzie właściciele nieruchomości w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi mają możliwość oddania tzw. odpadów problemowych takich jak odpady zielone, zużyte baterie i akumulatory, zużyte sprzęty elektroniczne, styropian opakowaniowy, przeterminowane leki, tworzywa sztuczne, papiery i tekturę, opakowania wielomateriałowe, meble, odpady wielkogabarytowe, szkło, szyby okienne, odpady budowlane, opakowania po chemikaliach, rozpuszczalnikach, lakierach, emaliach itp.

Dodatkowo planowana jest realizacja inwestycji polegająca na lokalizacji zabudowy pomocniczej dla istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy ul. Wiejskiej 9 na dotychczasowych terenach zieleni ochronnej.

W miarę możliwości, przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małodopadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

7. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

Studium uwzględnia cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego uchwałą Nr XIX/482/20 z dnia 16 czerwca 2020 r.

Plan województwa dolnośląskiego w zakresie zadań ponadlokalnych dla obszaru miasta Świeradów-Zdrój określa:

- K69 - udrożnienie i odtworzenie zabudowy regulacyjnej Czarnego Potoku;
- Koncepcja zabezpieczenia przeciwpowodziowego zlewni górnej Kwisy ze szczególnym uwzględnieniem m. Mirsk - Gryfów Śląski - Leśna - Lubań - Nowogrodziec. Opracowanie w I cyklu planistycznym wielowariantowej koncepcji zabezpieczenia obszaru problemowego wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej dla wariantu rekomendowanego;
- K142 - kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich;
- K217 - rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w Świeradowie-Zdroju.

Jednocześnie w Studium zakłada się, że wszystkie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą być zlokalizowane w granicach gminy na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a w szczególnych przypadkach również na terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z podstawowymi funkcjami tych terenów. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się przede wszystkim ulice – drogi publiczne, infrastrukturę wodno – kanalizacyjną oraz obiekty użyteczności publicznej, a także inwestycje związane z regulacją rzek, lokalizacji miejsc retencjonowania wód opadowych i roztopowych itp.

Obszar miasta Świeradów-Zdrój zlokalizowany jest w granicach przygranicznego obszaru funkcjonalnego, Sudeckiego Obszaru Funkcjonalnego oraz obszaru funkcjonalnego cennego przyrodniczo, wyznaczonym w ww. planie województwa.

W granicach obszaru funkcjonalnego cennego przyrodniczo ustalone zostały następujące postulaty:



- 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.
- 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.

W granicach Sudeckiego Obszaru Funkcjonalnego – granicy strefy górskiej ustalono następujące postulaty:

- 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.

Dla przygranicznego obszaru funkcjonalnego nie wyznaczono ustaleń obowiązujących dla gmin przy sporządzaniu Studium.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY OPRACOWAĆ, WE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI, PLAN ROZWOJU PONADLOKALNEJ INFRASTRUKTURY TURYSTYCZNEJ

Zgodnie z ustaleniami wynikającymi z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego uchwałą Nr XIX/482/20 z dnia 16 czerwca 2020 r., w Studium należy wyznaczyć obszary, dla których należy opracować, we współpracy z gminami sąsiednimi, plan rozwoju ponadlokalnej infrastruktury turystycznej. Mając na uwadze, że miasto Świeradów-Zdrój ukierunkowane jest na szeroko rozumianą turystykę, rekomenduje się, aby planem rozwoju ponadlokalnej infrastruktury turystycznej objąć miasto w jego granicach administracyjnych.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

9.1.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto, obszar miasta posiada niemal 100% pokrycie planem miejscowym.

9.1.2. Obszary przestrzeni publicznej

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto, obszar miasta posiada niemal 100% pokrycie planem miejscowym.

9.2. Obszary, dla których miasto Świeradów-Zdrój zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W związku z faktem, iż miasto Świeradów-Zdrój ma niemal 100% pokrycie planem miejscowym, jest on głównym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej miasta. W przypadku konieczności zmiany obowiązującego planu miejscowego, zaleca się sporządzanie planów miejscowych dla znacznych obszarów, bądź sporządzenie planu miejscowego obejmującego obszar całego miasta.

Planowane zainwestowanie i zagospodarowanie spowodują zmniejszenie powierzchni uprawnych. Z uwagi na to, że Świeradów-Zdrój jest miastem, nie ma zastosowania przepis dotyczący uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (*art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.).



W stosunku do gruntów leśnych, w Studium nie wskazuje się znaczących obszarów wymagających zmiany tych gruntów na cele nieleśne. Zmiana taka może dotyczyć incydentalnych sytuacji pojedynczych działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako leśne, a stanowiących działki zainwestowane (aktualizacja ewidencji gruntów) lub lokalizacji inwestycji liniowych celu publicznego (drogi, sieci infrastruktury technicznej), czy turystyczno-wypoczynkowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dokonane to może być w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem uzyskania stosownej zgody odpowiednio Marszałka Województwa Dolnośląskiego lub Ministra Środowiska.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1. Kierunki i zasady przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Głównym kierunkiem rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej będzie rolnictwo. Dążąc do zwiększenia wydajności i opłacalności produkcji rolnej zaleca się:

- zahamowanie procesów dewastacyjnych i degradacyjnych gleb, na których prowadzone są uprawy rolne;
- wprowadzenie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych zapobiegające wietrznej erozji gleb,
- regulację systemu retencji wód poprzez zastosowanie melioracji odwadniająco–nawadniającej, przy zachowaniu istniejących torfowisk i naturalnych zbiorników wodnych;
- stosowanie odpowiednich i bezpiecznych dla środowiska zabiegów agrotechnicznych, w tym promowanie rolnictwa ekologicznego;
- sukcesywne powiększanie powierzchni gospodarstw rolnych.

Należy podkreślić jednak, iż na skutek intensywnej produkcji rolniczej mogą zaistnieć negatywne zmiany w środowisku przyrodniczym. Wprowadzenie nowoczesnej technologii agrotechnicznej pozwala na znaczne ograniczenie emisji zanieczyszczeń. Ważna jest również poprawa ogólnej świadomości ekologicznej i edukacja lokalnej społeczności zajmującej się produkcją rolniczą w gminie. Odpowiednia praktyka rolnicza, wzmocniona obowiązującymi już przepisami prawa unijnego, zagwarantuje rolnikom odpowiednie korzyści ekonomiczne z upraw, ale również zminimalizuje możliwość wystąpienia szkód w zastanym środowisku przyrodniczym.

Dopuszcza się, aby grunty rolne wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogły być przeznaczone pod tereny rolnicze.

10.2. Kierunki i zasady kształtowania przestrzeni leśnej

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój występują lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, które zajmują 892 ha i stanowią 43% powierzchni miasta. Kompleksy leśne znajdują się po stronie zachodniej miasta w granicy z Republiką Czeską oraz pomiędzy jednostkami Świeradów-Zdrój i Czerniawa-Zdrój. Świeradów-Zdrój podlega Nadleśnictwu Świeradów oraz Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu.

Teren lasów znajduje się w strefie „A”, „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej, w których w nawiązaniu do ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych obowiązuje zakaz wyrębu drzew leśnych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu w planie urządzenia lasu, przy czym w strefie „A” dozwolone są wyłącznie cięcia pielęgnacyjne.

Wskazuje się także na działania ukierunkowane w stronę ochrony ekosystemów leśnych zarówno przed czynnikami zewnętrznymi (w tym ochronę obrzeży lasów jako jej naturalnej osłony), jak i przed degradacją



wewnętrznej struktury leśnej (m.in. poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń na obszarach z drzewostanem silnie zdegradowanym).

Z uwagi na walory krajobrazowe i ekologiczne, wyznaczając granicę styku rolniczej przestrzeni produkcyjnej z terenami leśnymi, powinna być przestrzegana zasada ciągłości systemu przestrzennego lasów. Ponadto, większe arealy leśne winny być zaznaczone i powiązane z ciągami zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Na granicy polno-leśnej sugeruje się utrzymanie lub wyznaczenie nieoranych pasów, będących strefą przejściową (ekotonową) przyleśną. Strefa ta ma silne znaczenie dla odpowiedniego funkcjonowania niektórych organizmów żywych.

Tereny lasów wykorzystywane rekreacyjnie winny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę, która w znacznym stopniu ograniczy nadmierną i niepotrzebną dewastację podłoża leśnego, drzewostanu i pozostałej roślinności występującej w lesie.

Dopuszcza się, aby lasy wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogły być przeznaczone pod lasy.

Gospodarowanie w lasach ochronnych odbywa się na podstawie operatu urządzeniowego lasu w sposób zapewniający ciągłe spełnianie celów, dla których zostały wydzielone, a w szczególności zachowania trwałości drzewostanów oraz struktury gatunkowej i przestrzennej zgodnej z warunkami siedliskowymi, w kierunku zachowania i powiększania ich bioróżnorodności, odporności na czynniki degradujące i atrakcyjności wypoczynkowej.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Województwa Dolnośląskiego, na obszarze miasta należy zwiększyć lesistość 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. W granicach lądowych korytarzy ekologicznych odległości między terenami lasów, zadrzewień, zakrzaczeń spełniają wskazane odległości.

11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Przez obszar miasta Świeradów-Zdrój przepływa rzeka Kwis i Czarny Potok, dla których zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m. in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Świeradów-Zdrój znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3) lit a) oraz b) ustawy Prawo wodne, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy Prawo



wodne, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy Prawo wodne, planowana zabudowa oraz planowane zagospodarowanie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie może naruszać m.in. ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza oraz ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, nie może stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury oraz nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

Jednocześnie teren Świeradowa-Zdrój, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Ponadto przez teren miasta przepływają m.in. takie ciekі jak: Santa Maria, Świeradówka, Łużyca, Pluskotnik, Mokrzyca – dla których nie wyznaczono obszarów narażonych na wystąpienie powodzi (wymienionych szczegółowo w art. 88 d ust. 2 ustawy Prawo Wodne). Należy jednak pamiętać, że niewyznaczenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla powyższych cieków nie jest jednoznaczne z faktem że tereny sąsiadujące z tymi ciekami nie są narażone na wystąpienie powodzi lub podtopień.

Na obszarze Świeradowa-Zdrój nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach miasta Świeradów-Zdrój, nie wyznacza się obiektów, ani obszarów, dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

W kierunkach Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, obszarów i terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. W treści uwarunkowań w punkcie 2.1.3. *Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych*, zostały bardzo dokładnie opisane udokumentowane złoża położone na terenie miasta Świeradów-Zdrój oraz utworzone dla nich obszary i tereny górnicze związane z ich eksploatacją.

Na terenie miasta, na gruntach rolnych i gruntach leśnych, dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym będą podlegały obszary, dla których Studium przewiduje zmianę funkcji na zgodną z polityką przestrzenną miasta. W granicach stref zurbanizowanych poszczególnych wsi występują tereny, do tej pory rolne, niezainwestowane lub zagospodarowane tymczasowo.



Celem działań rehabilitacyjnych jest dostosowanie istniejących terenów zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, poprawienie warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez poprawę estetyki i standardu technicznego budynków i wykreowanie przestrzeni publicznych. Działania takie należy podjąć w wymagających tego zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i siedliskowej. Działania rehabilitacyjne są utożsamiane obecnie z rewitalizacją. Rewitalizacja, jako działanie skupione na ożywieniu zdegradowanych obszarów miasta i wsi, dodające tym obszarom nowych wartości, będzie podejmowana zgodnie z programami rewitalizacji, uchwalanymi przez Radę Miasta.

Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji. W Studium nie wskazano tych terenów, gdyż działania wynikające z postępowań administracyjnych nie zależą od kierunków polityki przestrzennej gminy. Rekultywacji będą wymagać wszystkie wyrobiska pozostałe po eksploatacji surowców naturalnych. Powinna ona być prowadzona zgodnie z ustalonymi wcześniej kierunkami rekultywacji, na podstawie decyzji administracyjnych. W przypadku braku takich ustaleń należy zwrócić szczególną uwagę na sposób przeprowadzania rekultywacji poeksploatacyjnych obszarów i terenów górniczych w kierunku rolniczym, leśnym lub wodnym, tak by nie wpływało to na pogorszenie walorów estetyczno-krajobrazowych gminy, a umożliwiało np. dalszy rozwój w kierunku turystyki i rekreacji. Przyczynić się może do tego odpowiednie ukształtowanie wyrobiska, jego spągu oraz skarp oraz wypełnienie wyrobiska wodą i przekształcenie zboczy w tereny leśne. Przy czym wprowadzając roślinność, należy stosować gatunki rodzime, odtwarzające warunki biologiczne terenu oraz zabezpieczając go przed erozją powierzchniową.

Remediacji należy poddawać glebę, ziemię lub wody gruntowe w przypadku jeśli wystąpiły zanieczyszczenia na danym terenie. Ma ona na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska. W Studium nie wskazano terenów, które należałoby poddać remediacji.

15. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach miasta Świeradów-Zdrój brak jest terenów zamkniętych, ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, będących własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. oraz terenów zamkniętych MON, zgodnie z art.2 ust. 9 ustawy z dnia 17maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

17. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Elektrownie wiatrowe

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój w Studium nie wyznacza się terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych.



Biogazownie

W granicach miasta Świeradów-Zdrój nie wyznacza się terenów pod lokalizację biogazowni.

Farmy fotowoltaiczne

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój dopuszcza się lokalizację terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - farmy fotowoltaiczne w ramach terenów oznaczonych symbolami NO.

Lokalizacja i budowa farmy fotowoltaicznej powinna być rozpatrywana jako całość techniczno-użytkowa wraz z instalacjami i urządzeniami, konieczna do zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, użytkowania zgodnego z przeznaczeniem oraz z wymaganiami ochrony środowiska.

Z uwagi na ograniczenie możliwego negatywnego oddziaływania farm fotowoltaicznych na siedliska ludzkie w postaci: zmiany warunków oświetlenia terenu (zacienienie), zmiany warunków wodnych (nierównomierne pokrycie opadami powierzchni terenu), refleksy świetlne, określa się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Strefa ochronna nie może wykraczać poza granice terenu NO, na którym lokalizowane są panele fotowoltaiczne.

W granicach strefy ochronnej nie powinno się lokalizować nowych siedlisk, zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Teren strefy ochronnej powinien pozostać użytkowany rolniczo lub zagospodarowany niską roślinnością.

Elektrownie wodne

W granicach miasta Świeradów-Zdrój nie wyznacza się terenów pod lokalizację elektrowni wodnych.

18. OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ USYTUOWANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M²

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

19. INNE OBSZARY FUNKcjONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE ŚWIERADÓW-ZDRÓJ

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy *opizp*, które wymagałyby wskazania w Studium.

20. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości przedsięwzięć planistycznych oraz realizacji idei i zamierzeń rozwoju, lub ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej.

Obecnie na terenie gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świeradów-Zdrój zatwierdzone uchwałą Nr XXXIV/158/2012 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 31 października 2012 r. Wprowadzenie zmian w Studium miasta Świeradów-Zdrój jest podyktowane koniecznością aktualizacji obowiązującego dokumentu oraz wprowadzenia zamierzeń ponadlokalnych.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji miasta, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące



opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inwentaryzacja terenu), obowiązujący plan miejscowy, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalono zostały m.in: potencjał demograficzny i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia aktualnych kierunków rozwoju.

Kolejną wytyczną w kreowaniu kierunków rozwoju miasta Świeradów-Zdrój był dokument pod nazwą „Strategia rozwoju gminy miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2016-2026”, gdzie opisano długookresowy plan działania, określający strategiczne cele rozwoju gminy i przyjmujący takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych.

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu miasta, ustalono kontynuację dotychczasowej wiodącej funkcji gminy tj. mieszkalnictwa i usług związanych z turystyką, z dbałością o ład przestrzenny i jakość przestrzeni publicznych oraz dążenie do uzyskania wyższych standardów zamieszkania i użytkowania, a także zapewnienia wysokiego poziomu usług dla jego mieszkańców i turystów z zachowaniem turystycznego charakteru miasta oraz stymulowanie rozwoju przestrzennego, zgodnie z potrzebami miasta. Jako funkcje uzupełniające wprowadzono do projektu Studium m.in. usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej oraz usługom turystyki i wypoczynku, związane z użytecznością publiczną i celem publicznym, a także inne pojedyncze tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Ze względu na położenie miasta w granicach obszarów chronionych, a także w poszczególnych strefach uzdrowiskowych, w zapisach Studium wprowadzono ustalenia mające na celu chronić potencjał środowiska naturalnego oraz miasta jako uzdrowiska.

Aktualizacja dokumentu Studium dotyczy w szczególności:

- zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania,
- zmian związanych z układem komunikacyjnym oraz podniesienia standardów technicznych do poziomu europejskiego dróg i odcinków dróg,
- zmian związanych z rozwojem infrastruktury narciarskiej, w tym rozbudowa kolei gondolowej, wieży widokowej, budowa turystycznej linii kolejowej,
- nowych inwestycji ponadlokalnych – udrożnienie i odtworzenie zabudowy regulacyjnej Czarnego Potoku,
- uwzględnienie występowania surowców energetycznych,
- zmian w kierunkach wynikających ze zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w mieście, procesów przekształceń demograficznych oraz inwestycyjnych,
- zmian jakościowych związanych z kierunkami przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów już zainwestowanych,
- zmian w parametrach zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych m.in. w zakresie obszarów mających szczególne walory przyrodnicze, ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych,
- uwzględnienia zmian wynikających z przepisów odrębnych (m. in. ochrona zabytków, strefy uzdrowiskowe),
- uwzględnienia zdiagnozowanych innych uwarunkowań i rozwiązań przestrzennych, w tym utrzymanie ochrony obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione na mocy Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 poz. 916, tekst jednolity, ze zm.),
- uwzględnienia zadań wynikających m.in. ze Strategii Rozwoju Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2016-2026 oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z uwagi



na konieczność wprowadzenia spójności ustaleń Studium z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.

Przeprowadzona wielostronna analiza uwarunkowań rozwoju miasta, uwzględniająca możliwości i predyspozycje, a zarazem ograniczenia, pozwoliła na określenie kierunków rozwoju optymalnych z punktu widzenia szeroko pojętych interesów miasta.

Przyjęty układ funkcjonalno-przestrzenny ustalający wzajemne powiązania podstawowych funkcji – mieszkalnictwa, usług, produkcji i zieleni, zapewnia uporządkowane kształtowanie przestrzeni miasta. Projektując układ funkcjonalno-przestrzenny pod uwagę wzięto sieć komunikacyjną, a także walory przyrodniczo-krajobrazowe.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną miasta, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.

Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowić będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

ZAŁĄCZNIK A

WYKAZ OBIEKTÓW UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ

Lp.	Obiekt	Adres	Typ budynku	wiek
1	Budynek użytku publicznego	11 Listopada 1	murowany	2 poł. XIX w.
2	Budynek mieszkalny	11 Listopada 2	murowany	4 ćw. XIX w.
3	Budynek pensjonatowy	11 Listopada 3	murowany	XIX/XX w.
4	Budynek mieszkalny	11 Listopada 4	murowany	pocz. XX w.
5	Budynek mieszkalny	11 Listopada 5	drewniany/murowany	1poł. XIX w.
6	Budynek mieszkalny	11 Listopada 9	murowany	poł. XIX w.
7	Budynek mieszkalny	11 Listopada 12	murowany	pocz. XX w.
8	Budynek mieszkalny	11 Listopada 16	murowany	pocz. XX w.
9	Budynek mieszkalno - usługowy	11 Listopada 17	murowany	2 poł. XIX w.
10	Budynek mieszkalny	11 Listopada 18	murowany	2 poł. XIX w.
11	Budynek mieszkalny	11 Listopada 19	murowany	2 poł. XIX w.
12	Budynek mieszkalny	11 Listopada 20	murowany	2 poł. XIX w.
13	Budynek mieszkalno - usługowy	11 Listopada 21	murowany	poł. XIX w.
14	Budynek mieszkalny	11 Listopada 24	murowany	2 poł. XIX w.
15	Budynek mieszkalny	11 Listopada 25	murowany	2 poł. XIX w.
16	Budynek pensjonatowy	11 Listopada 27	murowany	pocz. XX w.
17	Budynek pensjonatowy	11 Listopada 29	murowany	2 poł. XIX w.
18	Budynek mieszkalno-usługowy	11 Listopada 30	murowany	2 poł. XIX w.
19	Budynek mieszkalno-gospodarczy	11 Listopada 31	murowany	2 poł. XIX w.
20	Budynek mieszkalny	11 Listopada 32	murowany	pocz. XX w.
21	Budynek mieszkalny	11 Listopada 33	murowany	2 poł. XIX w.
22	Urząd Miasta	11 Listopada 35	murowany	1 poł. XIX w., koniec XIX w.
23	Budynek mieszkalny	11 Listopada 36	murowany	2 poł. XIX w.
24	Budynek usługowy, d. remiza	11 Listopada 40		
25	park	Asnyka 10		koniec XIX w.
26	Willa Pintscha	Asnyka 10	szachulec	koniec XIX w.
27	Oficyna przy willi	Asnyka 10		
28	Hotel	Batorego 2	murowany	koniec XIX w.
29	Budynek pensjonatowy	Batorego 3	murowany	XIX/XX w.
30	Budynek mieszkalny	Batorego 4	murowany	2 poł. XIX w.
31	Budynek pensjonatowy	Batorego 7	murowany	koniec XIX w.
32	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Boczna 2	murowany/drewniany	poł. XIX w.
33	Budynek mieszkalny	Boczna 4	murowany/drewniany	poł. XIX w.
34	Budynek mieszkalny	Boczna 5	murowany	2 poł. XIX w.
35	Budynek pensjonatowy	Boczna 6	murowany/szachulec	koniec XIX w.
36	Budynek mieszkalny	Chopina 1		
37	Budynek mieszkalny	Chopina 2	murowany	ok. 1900

38	Budynek mieszkalny	Chopina 3	murowany/drewniany	poł. XIX w.
39	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Chopina 6	murowany/drewniany	poł. XIX w.
40	Budynek mieszkalny	Chrobrego 3		
41	Budynek mieszkalny	Chrobrego 6		
42	Budynek mieszkalny	Cmentarna 1	murowany	2 poł. XIX w.
43	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Cmentarna 2		
44	Bud. mieszkalno – gospodarczy	Cmentarna 3	murowany	2 poł. XIX w.
45	Budynek mieszkalny	Czecha Bronka 2	murowany	koniec XIX w.
46	Budynek mieszkalny	Czecha Bronka 6	murowany	2 poł. XIX w.
47	Budynek pensjonatowy	Czecha Bronka 9	murowany	XIX/XX w.
48	willa	Czecha Bronka 11	murowany	XIX/XX w.
49	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Dąbrowskiego 1	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
50	willa	Dąbrowskiego 2		
51	Bud. mieszkalno – gospodarczy	Dąbrowskiego 3	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
52	Willa	Dąbrowskiego 4	murowany/drewniany	koniec XIX w.
53	Budynek mieszkalny	Dąbrowskiego 5	murowany	XIX/XX w.
54	Budynek mieszkalny	Dąbrowskiego 6		
55	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Długa 15	murowany	poł. XIX w.
56	Budynek mieszkalny	Długa 18	drewniany/murowany	2 poł. XIX w.
57	Budynek mieszkalno – gospodarczy	Długa 23	murowany	2 poł. XIX w.
58	Budynek mieszkalny	Długa 24	drewniany/murowany	2 poł. XIX w.
59	Budynek mieszkalny	Długa 25		
60	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Długa 26	drewniany/murowany	2 poł. XIX w.
61	Budynek mieszkalny	Długa 27	murowany	2 poł. XIX w.
62	Budynek mieszkalny z gospodarczym	Długa 29	drewniany/murowany	koniec XIX, stodoła 1 ćw. XIX w.
63	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Długa 31	murowany	
64	Budynek mieszkalny	Długa 33		2 poł. XIX w.
65	Budynek mieszkalny	Długa 34	przysłupowy	poł. XIX w.
66	Budynek mieszkalny	Długa 38		
67	Budynek mieszkalny	Długa 39	murowany	koniec XIX w.
68	Budynek mieszkalny	Długa 41	murowany	poł. XIX w.
69	Budynek mieszkalny	Długa 42	murowany	1 ćw. XX w.
70	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Długa 43	drewniany/murowany	1 poł. XIX w.
71	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Długa 48	murowany	poł. XIX w.
72	Budynek mieszkalny	Długa 50	przysłupowy	poł. XIX w.
73	Budynek mieszkalny z oborą	Długa 51	murowany	1811 r.
74	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Długa 54	drewniany/murowany	2 poł. XIX w.
75	Budynek mieszkalny	Długa 56		
76	Budynek mieszkalny	Długa 61	drewniany/murowany	poł. XIX w.
77	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Długa 62	murowany	poł. XIX w.
78	Budynek mieszkalny	Długa 64	murowany	poł. XIX w.
79	Budynek mieszkalny	Długa 65		
80	Budynek mieszkalny ze stodołą	Długa 66	murowany	2 poł. XIX w.

81	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Długa 67	przystupowy	koniec XIX w.
82	Budynek mieszkalny	Długa 68	drewniany/murowany	poł. XIX w.
83	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Długa 72	murowany	1 poł. XIX w.
84	Budynek mieszkalny	Długa 73	murowany	2 poł. XIX w.
85	Źródło i zajazd cesarza Józefa	Długa dz. 41/2		
86	Budynek mieszkalny	Dojazdowa 1	murowany	poł. XIX w.
87	Budynek łaźni borowinowych	Dojazdowa 2	murowany	1904 r.
88	Budynek mieszkalny z warsztatowym	Dojazdowa 3		
89	Budynek mieszkalny, d. administracyjny	Dolna 1 lub 3		
90	Budynek mieszkalny	Dolna 2	murowany	koniec XIX w.
91	Budynek mieszkalny	Dolna 4	murowany	2 poł. XIX w.
92	Budynek mieszkalny	Dolna 8	murowany	poł. XIX w.
93	Budynek mieszkalny	Dolna 10	murowany	2 poł. XIX w.
94	Budynek mieszkalny	Dolna 12	murowany	2 poł. XIX w.
95	Budynek mieszkalny	Dolna 14	murowany	2 poł. XIX w.
96	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Dolna 16	murowany	3 ćw. XIX w.
97	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Dolna 22	murowany	2 poł. XIX w.
98	Budynek mieszkalny	Dolna 24	murowany	poł. XIX w.
99	Budynek mieszkalny	Dolna 26	murowany	2 poł. XIX w.
100	Stacja kolejowa z wiatą i łącznikiem	Dworcowa 1	murowany	pocz. XIX w.
101	Budynek pensjonatowy	Gajowa 2	murowany/drewniany	lata 30-te XX w.
102	Budynek mieszkalny	Główna 2a	drewniany/murowany	poł. XIX w.
103	Budynek mieszkalny i mieszk.-gosp.	Główna 3,3a		
104	Budynek mieszkalny	Główna 7		
105	Kościół z łącznikiem i plebanią	Główna 8	murowany	2 poł. XIX w.
106	Budynek mieszkalny	Główna 9	murowany	1740 r.
107	Budynek mieszkalny z gospodarczym	Główna 10	murowany	1875 r.
108	Budynek mieszkalny	Główna 11	murowany	poł. XIX w.
109	Budynek pensjonatowy	Główna 12	murowany	1 poł. XIX w.
110	Budynek mieszkalny	Główna 13	drewniany/murowany	poł. XIX w.
111	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Główna 14	murowany/drewniany	poł. XIX w.
112	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Główna 15	drewniany/murowany	poł. XIX w.
113	Budynek mieszkalny	Główna 16	murowany	poł. XIX w.
114	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Główna 17	murowany/drewniany	poł. XIX w.
115	Budynek mieszkalny	Gołębia 2		
116	Budynek mieszkalny	Gołębia 4		
117	Budynek mieszkalny, d. szkoły ewangel.	Górska 1	murowany	poł. XIX w.
118	Budynek pensjonatowy	Górska 2	murowany	k. XIX w.
119	Budynek mieszkalny	Górska 3	murowany	k. XIX w.
120	Budynek pensjonatowy	Górska 15	murowany	k. XIX w.
121	Budynek pensjonatowy	Górska 17	murowany	XIX/XX w.
122	Budynek mieszkalny	Górzysta 1		
123	Budynek mieszkalny	Górzysta 7		
124	Budynek mieszkalny	Górzysta 11		
125	Budynek mieszkalny	Górzysta 12		

126	Budynek mieszkalny	Górzysta 13		
127	Budynek mieszkalny	Górzysta 15		
128	Budynek mieszkalny	Górzysta 17		
129	Budynek pensjonatowy	Graniczna 1	murowany/drewniany	koniec XIX w.
130	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 1	murowany	poł. XIX w.
131	Budynek pensjonatowy	Grunwaldzka 2	murowany	poł. XIX w.
132	willa	Grunwaldzka 4	murowany	XIX/XX w.
133	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 5	murowany	koniec XIX w.
134	willa	Grunwaldzka 6	murowany	koniec XIX w.
135	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 7	murowany	koniec XIX w.
136	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 8	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
137	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 9	murowany	2 poł. XIX w.
138	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 10	murowany	2 poł. XIX w.
139	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 11	murowany	2 poł. XIX w.
140	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 13	murowany	3 ćw. XIX w.
141	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 14	murowany	2 poł. XIX w.
142	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 15	murowany	2 poł. XIX w.
143	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 16	murowany	2 poł. XIX w.
144	Budynek pensjonatowy	Grunwaldzka 17	murowany	XIX/XX w.
145	willa	Grunwaldzka 18	murowany	koniec XIX w.
146	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Grunwaldzka 19	murowany	poł. XIX w.
147	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Grunwaldzka 20	murowany	XIX/XX w.
148	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 21	murowany	poł. XIX w.
149	Budynek mieszkalny	Grunwaldzka 22	murowany	XIX/XX w.
150	Budynek mieszkalny	Izerska 1	murowany	1910 r.
151	Budynek mieszkalny	Izerska 2	murowany	1890 r.
152	Budynek mieszkalny	Izerska 3	murowany	koniec XIX w.
153	Budynek mieszkalny	Izerska 9	murowany	koniec XIX w.
154	Budynek pensjonatowy	Izerska 11a		
155	Budynek pensjonatowy	Izerska 12	murowany	pocz. XX w.
156	Budynek mieszkalny	Izerska 13		
157	Budynek mieszkalny	Izerska 15		
158	Budynek mieszkalny	Izerska 17		
159	Budynek mieszkalny	Izerska 20		
160	Budynek pensjonatowy	Izerska 22		
161	Budynek mieszkalny	Jagiełły 1	murowany	k. XIX w.
162	trafostacja	Jaskółcza	murowany	XIX/XX w.
163	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Jastrzębia 1	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
164	Budynek mieszkalny	Kazimierza Wielkiego 1		
165	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Klubowa 2		
166	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Klubowa 3	murowany/drewniany	poł. XIX w.
167	Budynek mieszkalny	Klubowa 5		
168	Budynek mieszkalny	Klubowa 8		
169	Budynek mieszkalny	Kolejowa 1	drewniany/murowany	poł. XIX w.

170	willa	Kolejowa 2	drewniany	XIX/XX w.
171	Budynek mieszkalny	Kolejowa 3	drewniany	XIX/XX w.
172	willa	Kolejowa 4	murowany	XIX/XX w.
173	willa	Kolejowa 6	murowany	XIX/XX w.
174	willa	Kolejowa 8	murowany	XIX/XX w.
175	willa	Kolejowa 10	drewniany	XIX/XX w.
176	Budynek mieszkalny	Kolejowa 14		
177	Dom Zdrojowy	Konstytucji 3 Maja 1	murowany	ok. 1900 r.
178	Pawilon B Domu Zdrojowego	Konstytucji 3 Maja 1	murowany	ok. 1900 r.
179	Hala Spacerowa Domu Zdrojowego	Konstytucji 3 Maja 1	modrzewiowa hala spacerowa	ok. 1900 r.
180	Budynek mieszkalny	Kopernika 3	murowany	2 poł. XIX w.
181	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Kopernika 7	murowany	2 poł. XIX w.
182	Budynek mieszkalny	Kopernika 9	murowany	2 poł. XIX w.
183	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Kopernika 11	murowany	2 poł. XIX w.
184	Budynek mieszkalny	Korczaka 2	murowany	XIX/XX w.
185	Budynek mieszkalny, d. willa	Korczaka 8		
186	Budynek mieszkalny	Korczaka 9	murowany	XIX/XX w.
187	Kościół parafialny pw. św. Józefa	Kościelna 1		
188	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Kościuszki 1		
189	Budynek mieszkalny	Kościuszki 2		
190	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Kościuszki 3		
191	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Kościuszki 4	murowany	XIX/XX w.
192	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Kościuszki 6	przystupowy	2 poł. XIX w.
193	Budynek pensjonatowy	Kościuszki 7	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
194	Budynek mieszkalny	Kościuszki 8		
195	Budynek mieszkalny	Kościuszki 12		
196	Budynek mieszkalny	Kręta 2	murowany	XIX w.
197	Budynek mieszkalny	Kręta 3	drewniany/murowany	XIX w.
198	Budynek mieszkalny	Kręta 4	murowany	XIX w.
199	Relikty d. hali spacerowej	Kręta dz. nr 14		
200	Budynek pensjonatowy	Krótką 3	murowany	pocz. XX w.
201	Budynek mieszkalny	Krucza 2		
202	Budynek mieszkalny	Krucza 3		
203	Budynek mieszkalny	Krucza 4		
204	Budynek mieszkalny	Krucza 5		
205	Budynek mieszkalny	Krucza 7		
206	Budynek mieszkalny	Krucza 11		
207	Budynek mieszkalny	Krucza 13		
208	Budynek mieszkalny	Krucza 15		
209	Budynek pensjonatowy	Leśna 1	szachulec	koniec XIX w.
210	Budynek pensjonatowy	Leśna 2	murowany	1910, 1915 r.
211	Budynek pensjonatowy	Leśna 5	szachulec	2 poł. XIX w.

212	Budynek pensjonatowy	Leśna 6	drewniany/murowany	poł. XIX w.
213	Budynek pensjonatowy	Leśna 7	murowany	2 poł. XIX w.
214	willa	Leśna 9	murowany	koniec XIX w.
215	Budynek mieszkalny	Leśna 11		
216	Budynek mieszkalny	Leśna 13		
217	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Leśna 20	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
218	Budynek pensjonatowy	Lipowa 1	murowany	koniec XIX w.
219	willa	Lipowa 2	murowany	XIX/XX w.
220	Budynek mieszkalny	Lipowa 8		
221	Budynek mieszkalny	Lwówecka 3		
222	willa	Lwówecka 4	murowany	koniec XIX w.
223	młyn	Lwówecka 5	murowany	2 poł. XIX w.
224	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Lwówecka 8		
225	Budynek mieszkalny	Lwówecka 9	murowany	1814 r.
226	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Lwówecka 12	przysłupowy	poł. XIX w.
227	Budynek mieszkalny	Lwówecka 16	murowany	pocz. XIX w.
228	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Lwówecka 25		
229	Budynek mieszkalny	Lwówecka 26		
230	Budynek mieszkalny	Lwówecka 28		
231	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Lwówecka 29		
232	Budynek mieszkalny	Lwówecka 31		
233	Budynek mieszkalny z gospodarczy	Lwówecka 32	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
234	Budynek mieszkalny z gospodarczym	Lwówecka 33		
235	Budynek mieszkalny	Lwówecka 36		
236	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Lwówecka 37	murowany	1780 r., przebud. XX w.
237	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Lwówecka 38	drewniany/murowany	poł. XIX w.
238	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Lwówecka 39	przysłupowy	poł. XIX w.
239	Budynek mieszkalny	Lwówecka 41		
240	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Łąkowa 1		
241	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Łąkowa 2		
242	Budynek pensjonatowy	Mickiewicza 2	murowany	ok. 1880 r.
243	Budynek mieszkalny	Młyńska 1	murowany	ok. 1930 r.
244	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Młyńska 4	murowany	pocz. XIX w.
245	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Młyńska 5	murowany/drewniany	pocz. XIX w.
246	Budynek mieszkalny	Młyńska 6	murowany	pocz. XX w.
247	Budynek mieszkalny	Modrzewiowa 3		
248	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Moniuszki 1	murowany	2 poł. XIX w.
249	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Moniuszki 3		
250	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Myśliwska 1	szachulec	poł. XIX w.
251	Budynek mieszkalny	Myśliwska 2		
252	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Myśliwska 3		
253	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Myśliwska 4	murowany	2 poł. XIX w.
254	Budynek mieszkalny	Myśliwska 5	murowany	2 poł. XIX w.
255	Budynek mieszkalny	Myśliwska 13		

256	Budynek pensjonatowy	Nad Potokiem 1	murowany	pocz. XX w.
257	Budynek pensjonatowy	Nad Potokiem 2	murowany	pocz. XX w.
258	Budynek pensjonatowy	Nadbrzeźna 5		
259	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Nadbrzeźna 9	murowany/przysłupowy	XIX w.
260	Budynek mieszkalno-administracyjny	Nadbrzeźna 10	murowany	2 poł. XIX w.
261	Budynek mieszkalny	Nadbrzeźna 11		
262	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Nadbrzeźna 11a		
263	Budynek mieszkalny	Nadbrzeźna 12	murowany/drewniany	poł. XIX w.
264	Budynek mieszkalny	Nadbrzeźna 13	murowany	2 poł. XIX w.
265	Budynek pensjonatowy	Nadbrzeźna 14	murowany/drewniany	poł. XIX w.
266	Budynek mieszkalny z gospodarczym	Nadbrzeźna 15	murowany	3 ćw. XIX w.
267	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Nadbrzeźna 17	drewniany/murowany	poł. XIX w.
268	Budynek mieszkalny	Nadrzeczna 1		
269	Budynek mieszkalny	Nadrzeczna 5		
270	Budynek mieszkalny	Nadrzeczna 7	murowany	XIX w.
271	Budynek mieszkalny	Nadrzeczna 9	murowany	XIX w.
272	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Nadrzeczna 14	murowany	XIX w./XX w.
273	Budynek mieszkalny	Nadrzeczna 15	drewniany/murowany	XIX w.
274	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Orla 1	drewniany/murowany	2 poł. XIX w.
275	Budynek pensjonatowy	Orzeszkowej 1	murowany	pocz. XX w.
276	Budynek pensjonatowy	Orzeszkowej 2	murowany	pocz. XX w.
277	Budynki mieszkalne	Osiedlowa 1,3,5,7,9 – 11	murowany	pocz. XX w.
278	pogodynka	Parkowa – Zdrojowa	murowany/drewniany	XIX/XX w.
279	Budynek pensjonatowy	Parkowa 2		
280	Budynek pensjonatowy	Parkowa 3	murowany	XIX/XX w.
281	Budynek mieszkalny	Parkowa 4		
282	Budynek pensjonatowy	Parkowa 5	murowany	pocz. XX w.
283	Park Zdrojowy	Parkowa – Zdrojowa		
284	Budynek pensjonatowy	Piastowska 1	murowany	pocz. XX w.
285	Budynek pensjonatowy	Piastowska 2	murowany	pocz. XX w.
286	Budynek pensjonatowy z gospodarczym	Piastowska 4	murowany	pocz. XX w.
287	Budynek pensjonatowy	Piastowska 5b	murowany	koniec XIX w.
288	Budynek pensjonatowy	Piastowska 7	murowany	koniec XIX w.
289	Budynek pensjonatowy	Piastowska 9	murowany	pocz. XX w.
290	willa	Piastowska 15	murowany	koniec XIX w.
291	Budynek mieszkalno-usługowy	Marszałka Józefa Piłsudskiego 1	murowany	XIX/XX w.
292	Budynek pensjonatowy	Marszałka Józefa Piłsudskiego 2	murowany	XIX/XX w.
293	willa	Marszałka Józefa Piłsudskiego 3	murowany	XIX/XX w.
294	Budynek pensjonatowy	Marszałka Józefa Piłsudskiego 4	murowany	XIX/XX w.
295	Budynek mieszkalny	Marszałka Józefa Piłsudskiego 7	murowany/drewniany	1 ćw. XX w.

296	Budynek pensjonatowy	Marszałka Józefa Piłsudskiego 8	murowany	1905 r.
297	willa	Marszałka Józefa Piłsudskiego 9	murowany	XIX/XX w.
298	pocztą	Marszałka Józefa Piłsudskiego 11	murowany	XIX/XX w.
299	Budynek pensjonatowy	Marszałka Józefa Piłsudskiego 15	murowany	XIX/XX w.
300	Budynek pensjonatowy	Marszałka Józefa Piłsudskiego 17	murowany	4 ćw. XIX w.
301	Budynek pensjonatowy	Marszałka Józefa Piłsudskiego 21	murowany	2 poł. XIX w.
302	Budynek pensjonatowy	Marszałka Józefa Piłsudskiego 29	murowany/szachulec	ok. 1910 r.
303	Budynek łaźni Leopolda – kuracyjny	Marszałka Józefa Piłsudskiego 33	murowany	1839 r., przeb. k. XIX w.
304	Budynek zabiegowy	Marszałka Józefa Piłsudskiego 35	murowany	k. XIX w.
305	Budynek mieszkalny	Pod Skarpą 1	murowany	4 ćw. XIX w.
306	Budynek mieszkalny z garażem	Pod Skarpą 2	drewniany	XIX/XX w.
307	Budynki mieszkalne – osiedle	Podgórna 2 – 13		
308	Budynek mieszkalny	Polna 1	murowany	koniec XIX w.
309	Budynek pensjonatowy	Polna 2	murowany	pocz. XX w.
310	Budynek mieszkalny	Polna 4, 4a	murowany	koniec XIX w.
311	Budynek mieszkalny	Pszczela 1	szachulec	2 poł. XIX w.
312	Stary Zdrój	Ratowników Górskich 1	murowany	XVIII/XIX w.
313	Budynek mieszkalny	Ratowników Górskich 3	murowany	1900 r.
314	Budynek mieszkalny	Ratowników Górskich 4	murowany	koniec XIX w.
315	Budynek mieszkalny	Ratowników Górskich 6	murowany/szachulec	2 poł. XIX w.
316	Budynek mieszkalny	Rolnicza 2	murowany	1900 r.
317	Budynek mieszkalny	Rolnicza 4		
318	Zespół bud. w zagrodzie	Rolnicza 9	murowany	1900 r.
319	Budynek mieszkalny	Rolnicza 12		
320	Budynek mieszkalny	Rolnicza 14		
321	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Rolnicza 15		
322	Ruina bud. przemysłowego	Sanatoryjna 1	murowany	XIX w.
323	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 1a		
324	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 2		
325	willa	Sanatoryjna 4	murowany	4 ćw. XIX w.
326	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 4a	murowany	XVIII/XIX w.
327	willa	Sanatoryjna 6	murowany	4 ćw. XIX w.
328	Willa fabrykanta	Sanatoryjna 7	murowany	XIX/XX w.
329	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Sanatoryjna 9	murowany	3 ćw. XIX w.
330	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 10		
331	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 11	murowany	XIX/XX w.
332	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 12	murowany	2 poł. XIX w.

333	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 14		
334	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 15		
335	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 16	murowany	XIX/XX w.
336	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 17		
337	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 19	murowany	1900 r.
338	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 20	murowany	2 poł. XIX w.
339	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Sanatoryjna 21		
340	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 23		
341	Budynek pensjonatowy	Sanatoryjna 28	murowany	2 poł. XIX w.
342	Budynek pensjonatowy	Sanatoryjna 30	murowany	2 poł. XIX w.
343	Budynek pensjonatowy	Sanatoryjna 31		
344	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 34		
345	Budynek pensjonatowy	Sanatoryjna 36	murowany	2 poł. XIX w.
346	Budynek pensjonatowy	Sanatoryjna 37	murowany	koniec XIX w.
347	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 41	murowany	2 poł. XIX w.
348	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 42	murowany	XIX/XX w.
349	Budynek pensjonatowy, d. przedszkole	Sanatoryjna 44	murowany	XIX/XX w.
350	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 45		
351	Budynek mieszkalny	Sanatoryjna 46		
352	Dom Zdrojowy z pijalnią wody	Sanatoryjna 48	murowany	1910 r.
353	Budynek mieszkalny	Sędziwa 1		
354	Budynek mieszkalny	Sędziwa 2		
355	Budynek mieszkalny	Sędziwa 6		
356	willa	Sienkiewicza 2	murowany	pocz. XX w.
357	Budynek mieszkalny	Sienkiewicza 3		
358	Budynek mieszkalny	Sienkiewicza 5		
359	Budynek pensjonatowy	Sienkiewicza 10	murowany	pocz. XX w.
360	Budynek pensjonatowy	Sienkiewicza 12	murowany	pocz. XX w.
361	Budynek pensjonatowy	Sienkiewicza 13	murowany	pocz. XX w.
362	Budynek pensjonatowy	Sienkiewicza 16		
363	Budynek pensjonatowy	Słowackiego 2	murowany	XIX/XX w.
364	Budynek mieszkalny	Słowackiego 4		
365	Budynek mieszkalny	Sobieskiego 3	murowany	4 ćw. XIX w.
366	trafostacja	Sosnowa	murowany/drewniany	1 ćw. XX w.
367	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Sowia 2		
368	Budynek pensjonatowy	Spadzista 2		
369	trafostacja	Spadzista		
370	Budynek mieszkalny	Starowiejska 1		
371	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Starowiejska 3		
372	Budynek mieszkalny	Starowiejska 5		
373	Budynek mieszkalny	Starowiejska 7		
374	Budynek mieszkalny	Starowiejska 9		
375	Budynek mieszkalny, d. elektrownia	Stawowa 1	murowany	koniec XIX w.
376	Budynek mieszkalny	Stokowa 1	murowany	2 poł. XIX w.
377	Budynek pensjonatowy	Stokowa 2	murowany	k. XIX w.

378	Hotel	Stokowa 3	murowany	2 poł. XIX w.
379	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Strażacka 2		
380	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Strumykowa 3	murowany	koniec XIX w.
381	Budynek pensjonatowy	Strumykowa 5	murowany	pocz. XX w.
382	Budynek pensjonatowy	Strumykowa 6	murowany	koniec XIX w.
383	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Sudecka 4	murowany	2 poł. XIX w.
384	willa	Sudecka 5	murowany	2 poł. XIX w.
385	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Sudecka 6	murowany	XIX/XX w.
386	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Sudecka 7		
387	Budynek mieszkalny	Sudecka 8	murowany	XIX/XX w.
388	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Sudecka 10		
389	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Sudecka 11	murowany	2 poł. XIX w.
390	Budynek mieszkalny	Sudecka 15		
391	Budynek mieszkalny	Sudecka 16		
392	Budynek mieszkalny	Sudecka 18		
393	Budynek mieszkalny	Sudecka 20	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
394	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Sudecka 22		
395	Budynek mieszkalny	Sudecka 23	murowany	2 poł. XIX w.
396	Budynek mieszkalny	Sudecka 30		
397	trafostacja	Sudecka	murowany	pocz. XIX w.
398	Budynek mieszkalny	Szkolna 1	murowany	ok. poł. XIX w.
399	Budynek mieszkalny	Szkolna 2	drewniany/murowany	ok. poł. XIX w.
400	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Traugutta 2	murowany	2 poł. XIX w.
401	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Traugutta 4	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
402	Budynek mieszkalny	Traugutta 6		
403	Budynek pensjonatowy	Wczasowa 1	murowany	XIX/XX w.
404	Budynek pensjonatowy	Wczasowa 2	murowany	pocz. XIX w.
405	Budynek mieszkalny z gospodarczym	Wczasowa 3 i 5	murowany	2 poł. XIX w.
406	Budynek pensjonatowy	Wczasowa 4	murowany	XIX/XX w.
407	Budynek mieszkalny	Wczasowa 7	murowany	2 poł. XIX w.
408	Budynek mieszkalny	Wczasowa 8	murowany	ok. 1910 r.
409	Budynek mieszkalny, d. dom zakonny	Wczasowa 15	murowany	2 poł. XIX w.
410	Budynek mieszkalny	Wierzbowa 2	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
411	Budynek mieszkalny	Wierzbowa 3	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
412	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Wilcza 2	przysłupowy	2 poł. XIX w.
413	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Wilcza 5		
414	Budynek mieszkalny	Willowa 7	murowany/drewniany	2 poł. XIX w.
415	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Zacisze 4		
416	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Zakopiańska 4	murowany	koniec XIX w.
417	Budynek mieszkalny	Zamknięta 3		
418	Budynek mieszkalny i gospodarczy	Zaułek 1	murowany	2 poł. XIX w.
419	Budynek mieszkalny i gospodarczy	Zaułek 2	murowany	2 poł. XIX w.
420	willa	Zdrojowa 2	murowany	ok. 1900
421	Budynek pensjonatowy	Zdrojowa 3	murowany	pocz. XX w.
422	Pawilon handlowy	Zdrojowa 4	murowany/drewniany	pocz. XX w.

423	Budynek pensjonatowy	Zdrojowa 5		
424	Budynek pensjonatowy	Zdrojowa 6	murowany	2 poł. XIX w.
425	Pawilon usługowy	Zdrojowa 6b		
426	Budynek pensjonatowy	Zdrojowa 8	murowany	pocz. XX w.
427	Budynek pensjonatowo – usługowy	Zdrojowa 10	murowany	pocz. XX w.
428	Budynek pensjonatowy	Zdrojowa 11	murowany	pocz. XX w.
429	Budynek pensjonatowy	Zdrojowa 12		
430	Kino i dwa kioski	Zdrojowa 16, 16a, 16b	murowany	lata 30-te XX w.
431	Budynek mieszkalno-usługowy	Zdrojowa 18	murowany	pocz. XX w.
432	Budynek pensjonatowy	Zdrojowa 20	murowany	pocz. XX w.
433	Budynek pensjonatowy	Zdrojowa 22	murowany	pocz. XX w.
434	Budynek mieszkalny z gosp., d. pensj.	Zielona 1		
435	Budynek mieszkalny	Zielona 2		
436	Budynek mieszkalny	Zielona 4		
437	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Żabia 1		
438	Budynek pensjonatowy	Żeromskiego 2	murowany	pocz. XX w.
439	wieża	Wieża		
440	Stanowisko archeologiczne	Nr 1.6.83-12 AZP		
441	Stanowisko archeologiczne	Nr 2.7.83-12 AZP		
442	Stanowisko archeologiczne	Nr 3.8.83-12 AZP		
443	Stanowisko archeologiczne	Nr 4.9.83-12 AZP		
444	Stanowisko archeologiczne	Nr 5.10.83-12 AZP		
445	Obiekt piętrzący	Czarny Potok		
446	Obiekt piętrzący	Kwisa		
447	most	ul. Długa obok nr 23 – Łużyca		
448	most	ul. Dolna przy bud. Nr 5 – Kwisa		
449	most	Nadbrzeżna obok bud. ul. Kopernika 1		
450	most	Nadbrzeżna obok bud. Nr 15		
451	most	Nadbrzeżna zjazd pomiędzy ul. Jagiełły a ul. Zautek		
452	most	Stawowa obok bud. Nr 1		
453	Posadzka ceramiczna – dno rzeki	ul. Mokra dz. 13 – Kwisa		

Załącznik B**BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 poz. 802 ze zm.) tj. 18 listopada 2015 r. Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w mieście kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali miasta Świeradów-Zdrój zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w mieście w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak to dla jakich funkcji.

1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe miasta. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcje zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania gminy na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji (mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględnia, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp).

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla miasta Świeradów-Zdrój, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową (w tym usług turystyki), zabudowę produkcyjną.

1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Miasto Świeradów-Zdrój, dzieli się na dwie jednostki osadnicze – Świeradów-Zdrój oraz Czarniawa-Zdrój. Jednostki te są wyraźnie zróżnicowane pod względem przestrzennym i funkcjonalnym. Miasto Świeradów-Zdrój jest typowo turystyczną i miejscowością o dobrze rozwiniętej bazie noclegowej i rekreacyjnej. Na terenie miasta znajdują się uzdrowiska „Świeradów-Zdrój” i „Czarniawa-Zdrój”.

Układ komunikacyjny miasta Świeradów-Zdrój oparty jest o dwie drogi wojewódzkie nr 361 – z Krzewia Wielkiego do Czarniawy-Zdrój (do przejścia granicznego z Republiką Czeską) i nr 358 – ze Świeradowa-Zdroju do Szklarskiej Poręby), oraz pozostałe drogi powiatowe i gminne. Na terenie miasta nie funkcjonuje obecnie komunikacja kolejowa.

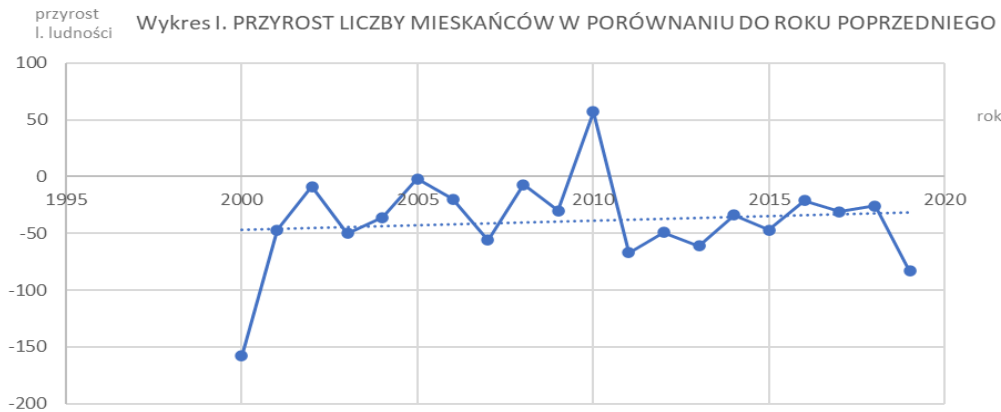
Miasto Świeradów-Zdrój odznacza się dość niskim wskaźnikiem gęstości zaludnienia – ok. 196 os./km², w porównaniu np. z pobliskim Mirskiem (260 os./km²) czy Lubaniem (1301 os./km²). Jednak wynika to z charakteru gminy i bardzo wysokiego odsetka lasów. Największy stopień zurbanizowania odnotowuje się przede wszystkim w centrum Świeradowa-Zdrój. Ponadto pod względem formy zabudowy miasto to wyróżnia się spośród najbliższych miejscowości.

Miasto Świeradów-Zdrój zamieszkuje 4 100 osób wg danych GUS na 2019 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały jest 4 058 osób (dane z Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój – stan na grudzień 2019 r.).

Zmiana liczby ludności w mieście Świeradów-Zdrój w latach 1999-2019

lata	liczba ludności	wzrost/spadek w porównaniu do lat poprzednich
1999	4 877	-
2000	4 719	-158
2001	4 672	-47
2002	4 663	-9
2003	4 613	-50
2004	4 577	-36
2005	4 575	-2
2006	4 555	-20
2007	4 499	-56
2008	4 492	-7
2009	4 462	-30
2010	4 519	+57
2011	4 452	-67
2012	4 403	-49
2013	4 342	-61
2014	4 308	-34
2015	4 261	-47
2016	4 240	-21
2017	4 209	-31
2018	4 183	-26
2019	4 100	-83

Dane: Główny Urząd Statystyczny



Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia, czyli przełomu XX/XXI wieku, można zauważyć, że migracja ludności do miasta Świeradów-Zdrój jest nierównomierna i za wyjątkiem roku 2010, kiedy to odnotowano wzrost liczby mieszkańców, przez cały czas jest ujemna. Zważając na coroczny spadek ludności w ostatnich latach (średnio przez 5 ostatnich lat – 42 osoby), można przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywał. Natomiast należy rozpatrywać tę kwestię także w zakresie ruchu turystycznego, który rokrocznie się zwiększa.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Analizując dane GUS od 1999 do 2019 r., widzimy zauważalny spadek liczby mieszkańców w mieście w ilości 777 osób, tj. około 37 osób na rok.

Tabela nr 4. Zmiana liczby ludności w mieście Świeradów-Zdrój w wybranych latach

lata	liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1990	4 541	-
2000	5 004	+9,25%
2010	4 613	-8,47%
2015	4 375	-5,44%
2019	4 058	-7,81%

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój

Analizując ludności miasta Świeradów-Zdrój można odnotować odpływ liczby ludności, który od początku XX wieku utrzymuje się na poziomie średnio ok. 7% ludności rocznie. Może być to podyktowane chęcią zamieszkania i pracy w pobliżu większych ośrodków miejskich, takich jak Jeleniej Góry czy Wrocławia.

Tabela nr 5. Ludność miasta Świeradów-Zdrój wg wieku i płci w 2019 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	%
				ogółem
0-4 lata	147	82	65	3,59%
5-9 lat	154	89	65	3,76%
10-14 lat	228	113	115	5,56%
15-19 lat	178	83	95	4,34%
20-24 lata	215	117	98	5,24%
25-29 lat	252	132	120	6,15%
30-34 lata	288	135	153	7,02%

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	%
				ogółem
35-39 lat	343	165	178	8,37%
40-44 lata	341	176	165	8,32%
45-49 lat	227	115	112	5,54%
50-54 lata	236	128	108	5,76%
55-59 lat	288	138	150	7,02%
60-64 lata	348	147	201	8,49%
65-69 lat	349	159	190	8,51%
70 i więcej	506	174	332	12,34%
Razem	4100	1953	2147	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Tabela nr 6. Ludność miasta Świeradów-Zdrój wg grup ekonomicznych w 2019 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym	641	15,63%
w wieku produkcyjnym	2403	58,61%
w wieku poprodukcyjnym	1056	25,76%
Razem	4100	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę ludności Świeradowa-Zdrój wg wieku, widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 53% osób to osoby w wieku 20-59 lata, a osoby powyżej 70 roku życia stanowią 12,34% populacji miasta Świeradów-Zdrój.

Analizując strukturę miasta Świeradów-Zdrój wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż blisko 60% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren Świeradowa-Zdrój.

Jednocześnie w „Prognozie demograficznej dla gmin województwa dolnośląskiego do 2035 roku” opracowanej w 2015 r. wskazano, że liczba ludności w Świeradowie-Zdroju będzie się systematycznie zmniejszać i wyniesie w roku 2025 – 3741 mieszkańców, w 2030 roku – 3443 mieszkańców i w 2035 roku – 3112 mieszkańców.

Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w mieście Świeradów-Zdrój, w latach 2015-2018 można zauważyć, że co roku powstają nowe. Poniższa tabela nr 7 odzwierciedla opisane tendencje:

Tabela nr 7. Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w Świeradowie-Zdrój

lata	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m2	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (120m2)
2016	122 339,59	-	-
2017	128 258,09	5918,5	54
2018	144 756,96	16498,87	150
2019	158 062,25	13305,29	121

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój

Porównując powierzchnię użytkową wszystkich budynków mieszkalnych z ostatniego roku do liczby ludności, **przypada ok. 40m² powierzchni użytkowej na każdego mieszkańca.**

Zakładając, że gospodarstwo domowe składa się z 3 osób, oznacza to, że statystyczny budynek mieszkalny w Świeradowie-Zdrój **posiada powierzchnię ok. 120,0m².**

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczny wzrost ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie miasta, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane. W ostatnich latach łącznie powstało ponad 35 700 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wziąć pod uwagę należy także fakt, iż część tych budynków mogła zostać przeznaczona pod cele turystyczne, np. najem pokoi. W związku z powyższymi danymi można stwierdzić, że istnieje bardzo duże zapotrzebowanie na nowe budynki mieszkalne, mimo spadającej liczby ludności w ciągu ostatnich kilku lat, co należy przełożyć na prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkalną.

Ponadto należy zwrócić uwagę na wciąż wzrastające zainteresowanie turystów miastem Świeradów-Zdrój, rokrocznie przepływ turystów i kuracjuszy na terenie miasta wynosi ok. 50 000 osób.

Biorąc pod uwagę wszystkie możliwe czynniki, na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto, że w ciągu najbliższych kilku lat liczba ludności będzie spadać, jednak w latach kolejnych, prognozuje się, że przy wykorzystaniu polityki gminy, nastąpić może powolny, lecz sukcesywny wzrost. Prognozując liczbę ludności miasta Świeradów-Zdrój można przyjąć następujące założenia:

- dalsze postępujące zmniejszanie się liczby ludności miasta zważywszy na wysoki udział ludności starszej, w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym bardzo niskim udziale ludności w wieku przedprodukcyjnym,
- dalszy wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym przy jednoczesnym wydłużonym czasie życia tej grupy wiekowej w dalszej perspektywie.

Biorąc wszystkie możliwe czynniki pod uwagę, na potrzeby przeprowadzanej symulacji, przyjęto realny, stosunkowo niski wzrost liczby ludności, tj. dla najbliższych 10 lat łącznie o ok. 10 mieszkańców, na następne 20, 30 lat na poziomie 5 mieszkańców rocznie.

W związku z powyższym, przewidywana ilość mieszkańców

- za 10 lat, tj. w roku 2030 zwiększy się o 10,
- za 20 lat, tj. w roku 2040 zwiększy się o 60,
- za 30 lat, tj. w roku 2050 zwiększy się o 110.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie, wystąpi stały wzrost ludności i przyrost powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej - w ostatnich latach ok. 120 budynków mieszkalnych (ponad 35 720 m² powierzchni użytkowej w ciągu trzech lat – średnio: ok. 12 000 m² rocznie). Biorąc pod uwagę powyższe wartości, w związku z możliwością realizacji np. najmu pokoi w ramach powierzchni użytkowej mieszkań przyjęto, że realna wartość przypadająca rokrocznie na każdego nowego mieszkańca wyniesie 120 m², co daje nam zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat – 1 200 m²,
- za 20 lat – 8 400 m²,
- za 30 lat – 21 600 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 38 760 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

1.2. Zabudowa usługowa

W mieście Świeradów-Zdrój istniejąca zabudowa usługowa stanowi na równi z zabudową mieszkaniową podstawowy rodzaj zabudowy. Wynika to z turystycznego i uzdrowiskowego charakteru miasta, które rocznie odwiedza nawet 50 000 turystów i kuracjuszy. Z tego względu silnie rozwinięty jest sektor usług związany z branżą noclegową i uzdrowiskową (domy zdrojowe, SPA,

hotele, wille, pensjonaty i w ostatnim czasie apartamentowce) oraz gastronomiczną i okołoturystyczną. Jednocześnie zabudowa usługowa występuje bardzo często jako funkcja towarzysząca zabudowie mieszkaniowej – najem pokoi, małe sklepy z rękodziełem itp. Dodatkowo, Świeradów-Zdrój jako ośrodek gminny oferuje usługi z zakresu administracji, oświaty, służby zdrowia i bezpieczeństwa. Tereny zabudowy usługowej rozwijają się praktycznie w całym mieście, z największym zagęszczeniem w centrum Świeradowa i rejonem kolei gondolowej. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby mieszkańców.

Tabela nr 8.

Lata	budynki służące działalności gospodarczej - powierzchnia użytkowa m ²	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m ²)
2016	95 200,40	-	-
2017	107 662,71	12462,31	83
2018	107 481,81	-180,9	-1
2019	107 363,02	-118,79	-1

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój

Prognozując zapotrzebowanie na funkcję usługową należy wziąć pod uwagę sukcesywnie rozwijającą się branżę turystyczną, stanowiącą główny przychód miasta. W Planie zagospodarowania województwa dolnośląskiego niejednokrotnie wskazuje się na dalszą potrzebę rozwoju turystyki na obszarach przygranicznych oraz rewitalizację obszarów zdegradowanych w kierunku turystycznym. Powierzchnia użytkowana służąca działalności gospodarczej od 2017 roku utrzymuje się średnio na tym samym poziomie. Natomiast między rokiem 2016 i 2017 odnotowano ponad 12 000 m² nowej powierzchni użytkowej usług. Przystój w ostatnich latach może być związany z czasochłonnym procesem inwestycyjnym. Zakłada się, że w przyszłych latach nastąpi wzrost powierzchni użytkowej usług, zgodnie z istniejącymi tendencjami wzrostowymi w zakresie ruchu turystycznego i zwiększającym się zainteresowaniem turystów i kuracjuszy miastem Świeradów-Zdrój. Planowana rozbudowa infrastruktury narciarskiej może także korzystnie wpłynąć na liczbę nowych budynków usługowych.

W związku z powyższym na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcję usługową będzie większe od zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową o ok. 1,5 razy i będzie wynosić 180 m² powierzchni użytkowej na mieszkańca na rok. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 1800 m²,
- za 20 lat – 12 600 m²,
- za 30 lat – 41 400 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 67 140 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Dodatkowo planowany jest rozkwit przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje na terenie miasta, dających szanse na nowe miejsca pracy w mieście.

Należy podkreślić, że miasto stawia na rozwój usług, aby stworzyć nowe możliwości dla mieszkańców (nowy rynek pracy). Wyrażone w m² powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują nie tylko usługi lokalne, ale również te ponadlokalne gwarantujące miejsca pracy mieszkańcom takie jak: handel, inna działalność usługowa o znaczeniu ponadlokalnym itd.

Tworzenie usługowych terenów pozytywnie wpływa na budżet gminy w wyniku wzrostu wpływu z podatków. Zważywszy na sukcesywny wzrost terenów zabudowy usługowej, obszar miasta

Świeradów-Zdrój zdaje się być atrakcyjny dla inwestorów. Ze względu na powyższe oraz cały czas rosnące zapotrzebowanie na tego typu tereny, wskazanym jest uruchomienie kolejnych powierzchni usługowych.

1.3. Zabudowa przemysłowa

Na terenie miasta Świeradów-Zdrój praktycznie nie występują tereny produkcyjne, ze względu na charakter uzdrowiskowy i turystyczny miasta.

W związku ze specyfiką miasta zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne na cele produkcyjne praktycznie nie występuje.

Na potrzeby bilansu zakłada się, że adekwatnie do liczby ludności, ogólne zapotrzebowanie na funkcję produkcyjną będzie stanowić 5 m² powierzchni użytkowej na każdego nowego mieszkańca. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 50 m²,
- za 20 lat – 300 m²,
- za 30 lat – 550 m².

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 715 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

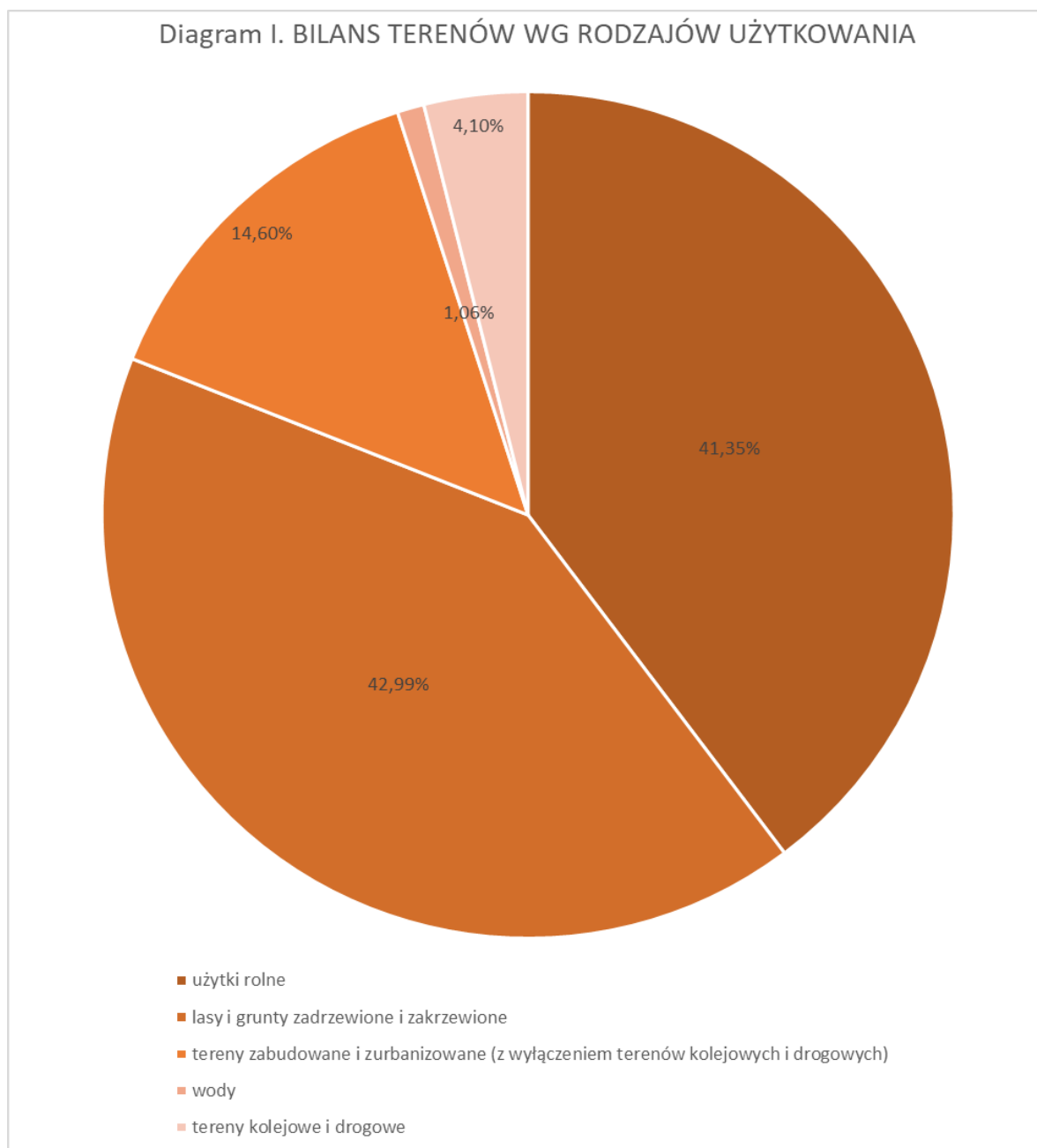
2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

W oparciu o zestawienie gruntów miasta Świeradów-Zdrój, zgodne ze stanem na dzień 01.01.2020 r. oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

Tabela nr 9. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni Miasta Świeradów-Zdrój
użytki rolne, w tym:	858,00	41,35%
<i>grunty orne</i>	200,00	9,64%
<i>sady</i>	6,00	0,29%
<i>łąki trwałe</i>	230,00	11,08%
<i>pastwiska</i>	347,00	16,72%
<i>grunty rolne zabudowane</i>	35,00	1,69%
<i>grunty pod stawami i rowami</i>	16,00	0,77%
<i>grunty zadrzewione na użytkach rolnych</i>	22,00	1,06%
<i>nieużytki</i>	2,00	0,10%
lasy	892,00	42,99%
tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:	303,00	14,60%
<i>tereny mieszkaniowe</i>	69,00	3,33%
<i>tereny przemysłowe</i>	1,00	0,05%
<i>inne tereny zabudowane</i>	76,00	3,66%
<i>zurbanizowane tereny niezabudowane</i>	36,00	1,73%
<i>tereny rekreacyjno-wypoczynkowe</i>	36,00	1,73%
<i>drogi</i>	74,00	3,57%
<i>tereny kolejowe</i>	10,00	0,48%
<i>inne tereny komunikacyjne</i>	1,00	0,05%
grunty pod wodami	22,00	1,06%
RAZEM	2 075,00	100,00%

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój



3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEŚCIE ŚWIERADÓW-ZDRÓJ W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2)

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Analizie poddany został cały obszar miasta Świeradów-Zdrój. Granice zwartego obszaru wyznaczone na potrzeby bilansu obejmują przede wszystkim swym zasięgiem tereny, na których możliwa jest kontynuacja rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego, przy wykorzystaniu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej i drogowej. Rozgraniczenie funkcji w obrębie wyznaczonej zwartej strefy funkcjonalno-przestrzennej wykonane zostało w sposób subiektywny, mając na względzie dotychczasowe kierunki rozwoju.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne atrakcyjnie położone pod względem turystycznym i w pobliżu istniejącego zagospodarowania związanego z uzdrowiskowym charakterem miasta. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału).

Należy założyć, że przy realizacji terenów zwłaszcza usługowych, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Uwzględniając przy tym istniejącą infrastrukturę techniczną oraz tempo jej rozwoju, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju miasta Świeradów-Zdrój, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Świeradów-Zdrój. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w mieście Świeradów-Zdrój w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, ale które jeszcze nie zostały zagospodarowane, i na których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Chłonność terenów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych przedstawiona jest w punkcie 4 niniejszego opracowania. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w mieście Świeradów-Zdrój w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wyłączeniem terenów zagospodarowanych i objętych planami miejscowymi, obrazuje tabela nr 10, w której wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną.

Tabela nr 10. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna)

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	219,38	10,6%					
tereny zabudowy mieszkaniowej	109,69	5,3%	10%	109 688,00	1	70%	76 790,00
tereny zabudowy usługowej	109,69	5,3%	10%	109 688,00	1	70%	76 790,00
tereny zabudowy produkcyjnej	0,00	0,0%	-	-	-	-	-

Uwaga: Wartość procent powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.

Powyższa tabela nr 10 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w mieście Świeradów-Zdrój w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej - średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;

W ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej, co wynika z charakteru miasta Świeradów-Zdrój. Ze względu na występowanie stref uzdrowiskowych oraz rozwiniętej branży turystycznej zabudowa produkcyjna nie jest pożądanym kierunkiem rozwoju miasta.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 40m²/1os.

Tabela nr 11. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i nowych mieszkańców w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 120m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):				
tereny zabudowy mieszkaniowej	109,69	76 790,00	640	1920
tereny zabudowy usługowej	109,69	76 790,00	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej	0,00	-	-	-

4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEŚCIE ŚWIERADÓW-ZDRÓJ W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt 3)

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w mieście Świeradów-Zdrój w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwała Rady Miasta Świeradów-Zdrój Nr IX/50/2019 z dnia 25.04.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świeradów-Zdrój.

W przedstawionym bilansie zobrazowano potencjalne tereny inwestycyjne, dzieląc je zgodnie z przypisaną funkcją w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie. Należy podkreślić, że w opracowaniu zastosowano oznaczenia tożsame z symbolami zapisanymi w poszczególnych miejscowych planach.

Poniższa tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w mieście Świeradów-Zdrój w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- w celu określenia powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji policzono powierzchnię terenu brutto i wynik pomnożono razy: średni procent powierzchni zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych, oraz współczynnik 70% (zakłada się, że powierzchnia użytkowa stanowi 70% powierzchni zabudowy); przyjęte parametry dla konkretnych terenów przedstawiono w tabelce nr 12;
- wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie.

Tabela nr 12. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z obowiązujących mpzp

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni miasta Świeradów-Zdrój	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp	527,93	25,44%					
MPZP miasta Świeradów-Zdrój z 2019 r.							
teren zabudowy mieszkaniowej MN, MW	136,68	6,59%	20%	273 364,00	2	70%	382 709,60
tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, w tym z usługami turystyki MN/U, MN/UT, MN/UTp, MW/U, MW/UT, MW/UTp, UR/MW, UR/MN	232,82	11,22%	25%	582 045,00	2	70%	814 863,00
tereny zabudowy usługowej U, UA, UR, UK, UO, US, UT, UTp, UZ, UO/UT, UZ/UT, US/UT, US/UO, UZ/ZP, UZ/U, UT/U, UT/WS, KK/UT	152,58	7,35%	30%	457 746,00	3	70%	961 266,60
tereny zabudowy usługowej - usług innych lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P	3,81	0,18%	25%	9 514,95	1	70%	6 660,47
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P	2,04	0,10%	40%	8 164,80	1	70%	5 715,36

*wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 40m²/1os.

Tabela nr 13. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokalii mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 110m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp				
tereny zabudowy mieszkaniowej	253,09	790 141,10	6585	19754
tereny zabudowy usługowej	270,89	1 372 028,33	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej	3,94	9 045,59	-	-

5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art.10 ust5. pkt4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust 5. pkt 4), przeprowadzono analizy w perspektywie 10, 20 i 30 lat oraz wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Do prawidłowego obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną przyjęto wskaźniki wzrostu zapotrzebowania danej funkcji, uwzględniając przy tym przyrost ludności oraz przyrost powierzchni budynków mieszkalnych i budynków wykorzystywanych do działalności gospodarczej. Metoda obliczenia zapotrzebowania na poszczególne funkcje została opisana w rozdziałach 1.1-1.3.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:

Tabela nr 14a. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	1200,00	1800,00	50,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	76790,00	76790,00	0,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	790141,10	1372028,33	9045,59
PORÓWNANIE:	-865731,10	-1447018,33	-8995,59

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie miasta Świeradów-Zdrój są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 10 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:

Tabela nr 14b. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej

maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	8400,00	12600,00	300,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	76790,00	76790,00	0,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	790141,10	1372028,33	9045,59
PORÓWNANIE:	-858531,10	-1436218,33	-8745,59

W perspektywie następnych 20 lat nadal nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych. Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie miasta Świeradów-Zdrój są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 20 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:

Tabela nr 14c. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	21600,00	41400,00	550,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	76790,00	76790,00	0,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	790141,10	1372028,33	9045,59
PORÓWNANIE:	-845331,10	-1407418,33	-8495,59

W perspektywie następnych 30 lat nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie miasta Świeradów-Zdrój są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 30 lat.

W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT zwiększając o 30%:

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 14d:

Tabela nr 14d. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] z podziałem na poszczególne funkcje		
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)	38760,00	67140,00	715,00
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	76790,00	76790,00	0,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	790141,10	1372028,33	9045,59
PORÓWNANIE:	-828171,10	-1381678,33	-8330,59

W perspektywie następnych 30 lat bilans, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzi wciąż wynik ujemny porównania dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Oznacza on, że nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Jednocześnie w perspektywie kolejnych 30 lat, zwiększając prognozowane wyniki o 30% istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie miasta Świeradów-Zdrój są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

6. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE**DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU**

Na terenie całego miasta Świeradów-Zdrój obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Rady Miasta Świeradów-Zdrój Nr IX/50/2019 z dnia 25.04.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świeradów-Zdrój. Plan miejscowy nie obejmuje jedynie na trzech działkach zlokalizowanych w rejonie ul. Żwirki i Wigury. Dla ww. działek nie wydano w ostatnich latach decyzji o warunkach zabudowy. Niemniej, w 2018 r. wydano 26 pozwoleń na budowę, natomiast w 2019 r. – 13 pozwoleń.

7. ART. 10 UST. 5 PKT 5 a i b

Obszar miasta Świeradów-Zdrój jest zaopatrzony w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną. Na układ drogowy miasta Świeradów-Zdrój składają się drogi: wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne.

Sieć wodociągowa

Gmina Miejska Świeradów-Zdrój eksploatuje pięć ujęć wody:

1. Ujęcie Łużyca – o średnim dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego, 395,30 m³/dobę, z siecią wodociągową o całkowitej długości 18,398 km (w tym 2.400 km to stare rury stalowe wymagające remontu i 15,998 km z rur PE, wybudowana w 2006 r.).
2. Ujęcie Wrzos – o średnim dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego, 527,00m³/dobę, z siecią wodociągową o całkowitej długości 16,282 km (sieć wodociągowa wykonana z rur PE, stalowych i żeliwnych, stare rury wymagają remontu i wymiany).
3. Ujęcie Bronka Czecha – o średnim dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego 374,60 m³/dobę, z siecią wodociągową o całkowitej długości 5,380 km (sieć wodociągowa wykonana z rur PE, stalowych i żeliwnych, stare rury wymagają wymiany i zmiany średnic).

Ujęcia posiadają przyłącza energii elektrycznej. Stan techniczny i sanitarny ujęć jest dobry. Są one ogrodzone i zabezpieczone oraz posiadają ważne pozwolenia wodnoprawne. Ujęcia zlokalizowane są na potokach, w terenie trudno dostępnym, na wysokościach o następujących rzędnych:

- 565m npm- Ujęcie Wrzos na potoku Świeradówka,
- 593m npm -Ujęcie Łużyca na potoku Łużyca Strużyna,
- 592m npm –Ujęcie Bronka Czecha na potoku Santa Maria.

Układ poboru wody z ujęć to układ grawitacyjny, sporadycznie wspomagany obiegiem wymuszonym poprzez pompy zamontowane w ujęciu Łużyca oraz pompownię na ulicy Strumykowej. Budowle piętrzące wykonane są z kamieni i betonu, mury są w stanie dobrym, a średnie zużycie liczone metodą porównawczą dla trwałości zastosowanego materiału wynosi około 30%. Ujęcia nie posiadają opracowania w zakresie wyceny wartości. Corocznie wymagają bieżących napraw, modernizacji, częściowej zmiany zastosowanych materiałów, wymiany zaworów, a także rurociągów ujmujących wodę. Od 1 lutego 2013 roku Gmina nabyła od Uzdrowiska Świeradów ujęcie wody wraz z siecią wodociągową:

1. Ujęcie Czarny Potok – o średnio dobowym poborze wody, wg operatu wodno-prawnego, 285,00 m³/d., z siecią wodociągową o całkowitej długość 3,012 km (sieć wykonana z rur PCV i PE).
2. Ujęcie „Teresa”, „Brunon”, „Stefan” – ujęcie wody powierzchniowo-podziemne na potoku Kamiennym, składa się z dwóch ujęć powierzchniowych oraz trzech ujęć szczelinowo – rumoszowych. Wody z przedmiotowych ujęć spływają do zbiornika wyrównawczego. Średnio dobowy pobór wody według operatu wynosi 384,7 m³/d, długość wodociągu 4,34 km (sieć wykonana z rur żeliwnych, PCV, stal).

Nabyte wodociągi są połączone z wodociągami miejskimi za pomocą zasuw. W Świeradowie-Zdroju w ulicy Mickiewicza, natomiast na Osiedlu Czerniawa w rejonie Centrum Rehabilitacji przy ulicy Spadzistej. W roku 2018 gmina wybudowała około 1,27 km sieci wodociągowej.

W roku 2019 na sieci wodociągowej wystąpiły liczne awarie. Przyczyną awarii jest zużycie eksploatacyjne rurociągów oraz wahania ciśnienia w sieci, spowodowane przedmiotowymi awariami. Według danych GUS na 2019 r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła ok. 43,4 km i zaopatrywała ponad 77% mieszkańców gminy. Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej. Do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania jest poprowadzonych łącznie 874 przyłączy. Za pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody, a także konserwację sieci wodociągowej i jej budowę odpowiada Gmina Miejska Świeradów-Zdrój.

Gospodarka ściekowa

Gmina Miejska Świeradów-Zdrój użytkuje mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków, wybudowaną w roku 2006, przebudowaną i rozbudowaną w latach 2018-2019. Przepustowość oczyszczalni wynosi 2200 m³/d. Duża część ścieków dopływa systemem kanalizacji miejskiej grawitacyjnie. Sieci kanalizacyjne

miejskie na terenie miasta Świeradów-Zdrój mają łączną długość 52,85 km, w tym wybudowaną w roku 2018 3,75 km i wykonane są z rur PVC, PP, betonowych i kamionkowych. Sieci kanalizacyjne wykonane z rur betonowych i kamionkowych charakteryzują się dużym stopniem zużycia, a stan techniczny studni kanalizacyjnych jest niedostateczny. Stara sieć ulega awariom, a nieszczelne połączenia rur przyjmują wodę opadową, powodując wypływ ścieków ze studzienek.

W kwietniu 2015 roku została oddana do użytku nowa mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków, wybudowana na potrzeby Osiedla Czerniawa. Przepustowość oczyszczalni wynosi 250 m³/dobę, a ścieki dopływają systemem kanalizacji miejskiej grawitacyjnie. Sieć kanalizacji miejskiej na terenie osiedla Czerniawa mają łączną długość 5,03 km i wykonane są z rur PVC.

Nieczystości z gospodarstw nieskanalizowanych gromadzone są w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie dowożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni lub odprowadzane są przy użyciu przydomowych oczyszczalni ścieków. Według danych GUS na 2019 r., w mieście ponad 45% ogółu ludności korzystało z sieci kanalizacyjnej. Do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania było poprowadzonych łącznie 568 przyłączy.

Baza oświatowa jest w mieście Świeradów-Zdrój na dzień dzisiejszy wystarczająca.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego dla roku 2016, na terenie miasta Świeradów-Zdrój funkcjonowało 6 oddziałów przedszkolnych w przedszkolu prowadzonym przez jednostki samorządu gminnego, które dysponowały łącznie 145 miejscami dla dzieci. Na szkolnictwo podstawowe natomiast składały się 2 szkoły podstawowe oraz 1 gimnazjum. Obecnie funkcjonują 3 przedszkola. Po reformie edukacji, od września 2017 r., na terenie miasta Świeradów-Zdrój działają 2 szkoły podstawowe prowadzone przez jednostki samorządu gminnego i 2 przedszkola – 1 prowadzone przez jednostki samorządu gminnego i 1 funkcjonujące jako niepubliczne. W mieście Świeradów-Zdrój funkcjonuje także 1 oddział przedszkolny przy szkole podstawowej zlokalizowanej przy ul. Sanatoryjnej. Zgodnie z danymi Urzędu Miejskiego z 2020 roku, do szkół podstawowych uczęszcza łącznie 408 uczniów, natomiast do przedszkoli 152 dzieci. Szkolnictwo ponadpodstawowe odbywa się poza granicami miasta. Młodzież wybiera najczęściej szkoły położone w Mirsku, Gryfowie, czy w Jeleniej Górze.

Szkoły podstawowe i przedszkola w mieście Świeradów-Zdrój:

- Miejski Zespół Szkół w Świeradowie-Zdroju, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2:
 - a) Szkoła Podstawowa nr 1 im. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2
 - b) Przedszkole Miejskie, ul. Marszałka J. Piłsudskiego 5A,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Jana Pawła II, ul. Sanatoryjna 3,
- Oddział Przedszkolny przy Szkole Podstawowej nr 2, ul. Sanatoryjna 3,
- Niepubliczne Przedszkole Słoneczko, ul. Rolnicza 14A.

Ponadto miasto Świeradów-Zdrój rozszerza swoją bazę kulturową. Na terenie miasta Świeradów-Zdrój w zakresie kultury funkcjonuje Miejskie Centrum Kultury, Aktywności i Promocji Gminy STACJA KULTURY, z siedzibą przy ul. Dworcowej 1. W jego skład wchodzi Stacja Kultury – Serce Miasta – makieta kolejowa, Centrum Edukacji Ekologicznej NATURA 2000 IZERSKA ŁĄKA w Świeradowie-Zdroju, Czarczi Młyn oraz Stadion Miejski.

Utworzone Centrum Edukacji Ekologicznej Natura 2000 „Izerska Łąka” zlokalizowane przy ul. Rolniczej 7, zostało utworzone przy współudziale środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013. W centrum organizowane jest zwiedzanie dla grup zorganizowanych i gości indywidualnych. Centrum realizuje działania mające na celu realizację polityki ekologicznej regionu poprzez efektywną i aktywną edukację ekologiczną, będącą elementem zachowania potencjału środowiskowego regionu, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów chronionych.

Na terenie Świeradowa-Zdroju działalność prowadzi także Miejska Biblioteka Publiczna „Izerka” z lokalizacją przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 2. Poza główną funkcją placówki jaką jest gromadzenie, opracowywanie, udostępnianie książek i czasopism, prowadzi ona także działalność kulturowo-oświatową w celu rozpowszechniania czytelnictwa wśród dzieci, dorosłych i młodzieży. W bibliotece działalność swoją prowadzi Dyskusyjny Klub Książki „Dobra Książka i Kawa”. Odbywają się tam również cykliczne imprezy: plastyczno – techniczne, literacko – czytelnicze m.in. spotkania autorskie z cyklu „Z

książką na walizkach”, Tydzień Książki z Różą (kwiecień), Festiwal Dyniowy (październik), dyktando o Tytuł Mistrza Ortografii Miasta Świeradów – Zdrój (maj), Święto Pluszowego Misia (listopad) czy konkurs na Szopkę Bożonarodzeniową i Palmę Wielkanocną. Ponadto w MBP Izerka” znajduje się ekspozycja Muzealna “Świeradów-Zdrój - wczoraj i dziś”, prezentująca pamiątki związane z historią miasta i jego mieszkańców.

W mieście Świeradów-Zdrój funkcjonuje Muzeum Górnictwa Uzdrowskiego powstałe z inicjatywy Uzdrowiska Świeradów-Czarniawa – Grupa PGU. Zostało ono otwarte w 2014 roku. Znajduje się przy ul. 3 Maja 1. Przedstawia ono historię uzdrowiska oraz wydobywania źródeł.

Innym muzeum na terenie miasta Świeradów-Zdrój jest Muzeum Myślistwa zlokalizowane przy ul. Gajowej 2. Znajdują się w nim poroża jeleni, koziołków i trofea zwierząt powieszone na ścianach muzeum.

Ciekawą atrakcją w mieście jest Świeradowska Izba Pamięci założona z prywatnej inicjatywy. Obiekt znajduje się przy ul. Jagiełły ½. Znaleźć tu można wszystko co jest związane z historią miasta, m. in. stare pocztówki, zdjęcia, mapy, książki, itp.

W Świeradowie-Zdroju odbywają się cyklicznie imprezy kulturalne, turystyczne i sportowe. Są to: Narciarskie Mistrzostwa Polski Dziennikarzy (marzec), Marszobiegi z Flinsem po zdrowie – cykl imprez turystycznych (od wiosny do jesieni), Europejskie Spotkania Młodych Muzyków „EUROUNIONORCHESTRIS” (sierpień), Koncerty Orkiestr Wojska Polskiego (wrzesień), Spotkania z Muzyką Dawną (wrzesień), Bike Maraton (październik), Świeradów-Zdrój RUN (październik), Powitanie św. Mikołaja (grudzień).

Na terenie miasta funkcjonują również organizacje pozarządowe. Do najprężniej działających zaliczyć należy Izerskie Stowarzyszenie „Aktywni Razem”, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów – Koło nr 6 w Świeradowie-Zdroju, Ochotnicza Straż Pożarna, Stowarzyszenie TKKF Ognisko Kwisa, Fundacja Na Rzecz Rozwoju Społeczności Lokalnej Świeradów-Czarniawa, Stowarzyszenie Na Rzecz Wspierania Wiedzy o Ekologii i Rozwoju Kultury Fizycznej Świeradów-Zdrój UKS-y działające przy Miejskim Zespole Szkół i Szkole Podstawowej nr 2, a także Związek Sybiraków.

Ponadto w mieście Świeradów-Zdrój możemy znaleźć wiele pracowni uzdolnionych twórców specjalizujących się w rękodziele regionu, m.in. piernikową, decoupage, wyrobów ceramicznych czy wyrobów z drewna.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie miasta Świeradów-Zdrój funkcjonują następujące przychodnie oraz poradnie:

- Przychodnia NZOZ Uzdrowisko Świeradów-Zdrój, ul. Marszałka J. Piłsudskiego 33,
- Przychodnia NZOZ – Centrum Medyczne „Jo-Med.” Aziz Joya, ul. Korczaka 7D.

Wszystkie wymienione placówki zlokalizowane są w centrum miasta Świeradów-Zdrój. Na terenie miasta nie funkcjonuje lecznictwo zamknięte. Pacjenci kierowani są do szpitali w Lubaniu, Bogatyni, Zgorzelcu i Jeleniej Góry. Ponadto w mieście funkcjonują poradnie, prywatne gabinety lekarskie oraz prywatne gabinety stomatologiczne. Na obszarze miasta Świeradów-Zdrój funkcjonują obecnie 3 apteki.

Znaczną rolę w świadczeniu usług zdrowotnych pełnią także obiekty uzdrowskie. Leczone są tu schorzenia: narządu ruchu, reumatologiczne, neurologiczne, ginekologiczne, miażdżyca tętnic obwodowych oraz nadciśnienia tętniczego. Do dyspozycji kuracjuszy na terenie Świeradowa-Zdroju znajdują się następujące obiekty:

- Dom Zdrojowy, ul. Konstytucji 3 Maja 1,
- „Wacław” Szpital Uzdrowski, ul. Sienkiewicza 13,
- Zakład Radoczyzny, ul. Batorego,
- Centrum Reumatologii i Rehabilitacji „Goplana”, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 33,
- Zakład Borowinowy, ul. Dojazdowa 6,
- „Sanus”, ul. Prusa 4,
- „Willa Gracja”, ul. Parkowa 3.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. W ramach nowych inwestycji oraz potencjalnego przyrostu liczby mieszkańców będzie istniała

konieczność rozbudowania infrastruktury społecznej. Mimo obecnego spadku liczby ludności, należy mieć na uwadze istniejącą i sukcesywnie zwiększającą się liczbę turystów i kuracjuszy. Dlatego w ramach nowych inwestycji poprawiających komfort życia mieszkańców będzie istniała konieczność kontynuacji i dalszego rozwoju infrastruktury społecznej.

W zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej planowana jest:

- budowa i modernizacja dróg, w tym poszerzenia pasów drogowych dróg gminnych o niewystarczających parametrach technicznych;
- budowa i modernizacja oświetlenia ulicznego z uwzględnieniem energooszczędnych technologii;
- poprawa bezpieczeństwa przy drogach;
- budowa i modernizacja chodników;
- zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych;
- stworzenie spójnej sieci ścieżek rowerowych;
- działania na rzecz rozwoju infrastruktury teleinformacyjnej.

Strategia rozwoju miasta Świeradów-Zdrój zakłada się m.in. modernizację budynków gminnych, poprawę stanu zagospodarowania przestrzennego poprzez inwestycje dotyczące budowy np. parkingów, chodników, ławek itp., rozwój sieci kanalizacyjnej, wodociągowej i gazowej, poprawę stanu dróg lokalnych, poprawę stanu małej infrastruktury drogowej.

Potrzeby infrastrukturalne są w gminie wykonywane na bieżąco. Dalsze finansowanie rozbudowy sieci i budowy dróg nie będzie stanowiło problemu dla miasta Świeradów-Zdrój, oczywiście przy zachowaniu etapowości działań związanych z ekspansją zabudowy.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

8. ART.10 UST. 6

W przypadku miasta Świeradów-Zdrój potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania miasta. Obszar zwartej zabudowy wyznaczono w dużej mierze w oparciu o istniejące połączenia komunikacyjne, przez co w pierwszych latach ewentualnej intensyfikacji zabudowy, infrastruktura istniejąca jest wystarczająca i nie powinna przekroczyć możliwości finansowania przez miasto budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Wszystkie działania dotyczące budowy nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej odbywać się będą etapowo. Analizując Wieloletnią Prognozę Finansową (WPF) Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój na lata 2020-2028 można wywnioskować, że takie działania są wystarczające.

Analizując tendencje budowlane z ostatnich 5 lat, wnioskować można, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

9. PODSUMOWANIE

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 z późniejszymi zmianami). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 poz. 802 ze zm.). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w mieście kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w mieście Świeradów-Zdrój w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych

pod zabudowę. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Miasta Świeradów-Zdrój.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10, 20 i 30 lat wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami brnymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na załączniku widać, że wyznaczony obszar przedstawia głównie zwartą zabudowę, jednakże pokazane są też istniejące tereny zagospodarowane oraz tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne atrakcyjnie położone pod względem turystycznym i istniejącego zagospodarowania związanego z uzdrowiskowym charakterem miasta. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału).

Należy założyć, że przy realizacji terenów usługowych w pobliżu obszarów, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju miasta Świeradów-Zdrój, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Świeradów-Zdrój. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Należy pamiętać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to dokument dalekosiężny, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Zatem niemożliwym jest wskazanie dokładnych lokalizacji terenów inwestycyjnych. Jednocześnie w projekcie Studium należy uwzględnić istniejące i przyszłe uwarunkowania determinujące lokalizację potencjalnych terenów o funkcji usługowej. Na terenie miasta Świeradów-Zdrój tymi uwarunkowaniami jest zwiększający się potencjał turystyczny tej miejscowości.

Wyznaczając w ten sposób obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachowano ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Niewątpliwie, tereny znajdujące się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinny zostać objęte w pierwszej kolejności miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o charakterze ochronnym, które w prawnie wiążący sposób wyłączą te tereny z zabudowy, pozwalając na realizację polityki przestrzennej gminy, bez większych skutków finansowych dla gminy.

MIASTO ŚWIERADÓW-ZDRÓJ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZARY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ

STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE - FUNKCJE UWZGLĘDNIONE W BILANSIE
- ISTNIEJĄCE TERENY ZABUDOWANE - ZAGOSPODAROWANE
- OBSZAR O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ