

Świeradów Zdrój

Opinia o projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz polityki przestrzennej gminy

Na wniosek Stowarzyszenia „Flins” dokonałem analizy projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wyłożonego do publicznego wglądu na początku 2022 roku. Świeradów Zdrój to bardzo ciekawa i nietypowa gmina w skali kraju. To jedno z 45 oficjalnie uznanych uzdrowisk, a także miejscowość turystyczna położona w Górach Izerskich. To sprawia, że miejscowość ta ma bardzo specyficzne uwarunkowania, które nie do końca zostały uwzględnione w projekcie studium. Przede wszystkim tego typu miejscowość musi równoważyć interesy zamieszkującej ją społeczności oraz odwiedzających ją gości. Oczywiście interesy tych grup nie muszą być przeciwstawne. Tym bardziej, że turystyka jest często źródłem utrzymania wielu mieszkańców Świeradowa. Przyglądając się zapisom studium można odnieść wrażenie, że realizuje ono jednak bardziej interesy gości, a raczej chcących ich obsługiwać inwestorów niż interesy i potrzeby mieszkańców. W polityce przestrzennej gminy nie widać też pomysłu na czym miałyby się opierać lokalna gospodarka w przypadku jakiegoś kryzysu dotyczącego branży turystycznej. Jest to niebezpieczne zarówno z punktu widzenia źródeł utrzymania mieszkańców jak i finansów gminy.

W projekcie studium widać przede wszystkim przeznaczenie dość dużych terenów pod usługi turystyki oraz usługi ją obsługujące, a także niemalże brak terenów na osiedla mieszkaniowe, na których nie występowałyby mieszkanie tego typu usług z zabudową typowo mieszkaniową. Zastanawiające są także dane o prognozowanym rozwoju Świeradowa Zdroju. W prognozie demograficznej wskazany jest stopniowy spadek liczby ludności w ostatnich latach jednak jej autorzy sugerują, że ta tendencja miałyby się odwrócić choć nie podane są żadne wiarygodne przyczyny, które miałyby na to wskazywać. Wspomniany w prognozie wzrost nie jest jednak duży. Zatem nawet, jeśli prognoza jest błędna to nie powinno to rodzić poważnych skutków w planowaniu przestrzennym, gdyż rozwój zabudowy mieszkaniowej może się przyczynić do poprawy standardu zamieszkania mieszkańców Świeradowa Zdroju, nawet jeśli w przyszłości będzie ich mniej.

Dużo poważniejszy jest brak realnej prognozy dotyczącej ruchu turystycznego, a nawet brak konkretnych danych dotyczących jego obecnego poziomu. Autorzy projektu studium wskazują, że wynosi on między 50 tys. a 450 tys. turystów rocznie. Między pierwszą a drugą liczbą różnica jest pięciokrotna. Taka ocena ruchu turystycznego nie może stanowić podstawy do jakiegokolwiek polityki przestrzennej. Chcąc realnie ocenić wielkość ruchu turystycznego należałoby wykonać dodatkowe badania i poznać największą możliwą liczbę osób przebywających w Świeradowie Zdroju w ciągu doby. Jest to konieczne, ponieważ nawet

dane roczne niewiele de facto mówią o zapotrzebowaniu zarówno na miejsca noclegowe i mieszkania, ale też jakie jest maksymalne obciążenie miejskiej infrastruktury – sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, a także infrastruktury drogowej i transportu publicznego. Tego typu pomiary nie powinny stanowić dziś problemu, nawet jeśli nie wszyscy turyści rejestrują swój pobyt. Liczbę osób przebywających na terenie gminy można oszacować np. po dziennym zużyciu wody lub poprzez badania logowania się telefonów komórkowych. Tego typu badanie nadal da tylko szacowaną maksymalną dzienną liczbę użytkowników (mieszkańców i turystów), ale pochodzące z niego dane byłyby na pewno bardziej wiarygodne niż te obecnie zapisane w projekcie studium.

Obecnie trudno uzasadnić znaczące zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie. Obecnie tereny zurbanizowane obejmują niemal 15% obszaru gminy. Tymczasem w projekcie studium łączna powierzchnia terenów zurbanizowanych i przewidywanych pod zabudowę to 36%, a więc ponad dwukrotnie więcej niż obecnie. Takiego rozmachu w przeznaczaniu nowych terenów pod zabudowę nie uzasadnia na pewno prognoza demograficzna. Być może mogłaby go uzasadnić rzetelna prognoza rozwoju ruchu turystycznego, a tej de facto w studium nie ma. Przeznaczenie dużych, dotychczas niezabudowanych terenów, pod nową zabudowę można tłumaczyć jedynie obawą przed skutkami finansowymi związanymi z wycofaniem się z wcześniejszych ustaleń planistycznych, zwłaszcza tych zawartych w obowiązującym w gminie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednak propozycje zawarte w projekcie nowego studium rozszerzają tereny przeznaczone pod zabudowę względem zapisów MPZP. Jest to działanie zupełnie nieracjonalne. Wskazane byłoby wręcz przeprowadzenie analizy czy wypłata odszkodowań za zmianę sposobu przeznaczenia terenu nie byłaby mniej kosztowna niż budowa infrastruktury potrzebnej do obsługi obszaru zabudowanego ponad dwukrotnie większego niż ten obecnie zurbanizowany. Pytanie jest to o tyle zasadne, że w statutach obu uzdrowisk – Świeradowa Zdroju oraz Czerniawy Zdrój, uchwalonych w 2009 roku, znajdują się zapisy dotyczące skanalizowania całego obszaru gminy do roku 2015. Tymczasem opis uwarunkowań z obecnego projektu studium wskazuje, że w 2021 roku, a więc 6 lat po terminie, do którego cel wskazany w statutach uzdrowisk miał być zrealizowany, dostęp do kanalizacji miało 45% ludności gminy. Jeśli budowa infrastruktury technicznej obsługującej tereny już zagospodarowane jest dla gminy tak dużym wyzwaniem to czy Świeradów Zdrój jest w stanie poradzić sobie z budową i utrzymaniem infrastruktury na obszarze ponad dwukrotnie większym?

Wątpliwości może także budzić możliwość obsługi tych terenów transportem publicznym. Wiele z nich położonych jest zdecydowanie zbyt daleko od przystanków linii autobusowych obecnie obsługujących miasto, a w studium nie przewidziano rozbudowy systemu ulic w taki sposób by umożliwił wprowadzenie transportu publicznego na dalszych obszarach. Byłoby to z resztą najprawdopodobniej zupełnie nieopłacalne ekonomicznie. Studium nie zawiera także rozwiązań w zakresie transportu, które odpowiadałyby na określone w części uwarunkowań związane z nim problemy np. kwestię płynności ruchu czy narażenia na nadmierny hałas i zanieczyszczenia. Ruch pieszy i rowerowy, który w zrównoważonej mobilności powinien być traktowany priorytetowo też nie doczekał się konkretnych

propozycji. Natomiast dalsze rozpraszanie zabudowy, które będzie wynikiem uchwalenia studium w kształcie zaprezentowanym w jego projekcie zdecydowanie nie będzie sprzyjać rozwojowi aktywnej mobilności.

W projekcie studium brakuje z resztą przedstawienia dość podstawowej kwestii – jaką ma być struktura przestrzenna gminy? Jak mają wyglądać poszczególne jednostki przestrzenne – osiedla na terenie gminy, a także jakie ma być ich powiązanie z miejscowościami sąsiednimi, przede wszystkim Pobiedną i Krobicą, które wprawdzie leżą na terenie sąsiednich gmin, ale wraz z osiedlami Świeradowa Zdroju tworzą jeden obszar funkcjonalny. Zaprezentowana w tekście i rysunkach projektu studium „wizja” rozwoju gminy prezentuje strukturę amorficzną, rozlewającą się bezładnie wzdłuż głównych dróg. Brak w niej wskazania lokalnych centrów dla poszczególnych jednostek przestrzennych gminy, w których skoncentrowane byłyby usługi przeznaczone dla mieszkańców, a w wybranych jednostkach także dla turystów. Brak jest także wskazania istniejących i planowanych do wytworzenia przestrzeni publicznych. Naturalne byłoby ich wyznaczenie przede wszystkim w strefach ochronnych „A” wskazanych w statutach obu uzdrowisk. Jednak projekt studium nie zawiera takich propozycji. Nie ma także koncepcji obsługi komunikacyjnej tych potencjalnych centrów lokalnych za pomocą transportu publicznego, a także indywidualnego w sposób minimalizujący wpływ tego drugiego.

Walory krajobrazowe miasta zarówno w kwestii krajobrazu naturalnego jak i kulturowego zostały w projekcie studium potraktowane bardzo powierzchownie. Można powiedzieć, że zaproponowane zapisy to absolutne minimum wynikające z zapisów innych dokumentów, przede wszystkim tych dotyczących ochrony środowiska naturalnego oraz ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy oraz poszczególnych obiektów. Wątpliwości powinna budzić przede wszystkim daleko idąca ingerencja w tereny krajobrazu otwartego, głównie te pełniące dziś funkcje rolne, które w projekcie studium w większości przeznaczone są pod rozwój zabudowy. W kontekście krajobrazu kulturowego oraz jego powiązania z krajobrazem naturalnym brakuje wskazania jakichkolwiek wartościowych panoram, osi czy widoków, które powinny być chronione przed przesłonięciem lub ingerencją zabudowy o dużych gabarytach, która coraz częściej powstaje zwłaszcza w samym Świeradowie Zdroju. Wprawdzie szczegółowe rozwiązanie tego typu kwestii należy do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale to w studium powinny być określone główne kierunki zagospodarowania przestrzennego. W polityce przestrzennej gminy nie widać też pomysłu na czym miałyby się opierać lokalna gospodarka w przypadku jakiegoś kryzysu dotyczącego branży turystycznej. Jest to niebezpieczne zarówno z punktu widzenia źródeł utrzymania mieszkańców jak i finansów gminy.

Podsumowując można powiedzieć, że celem przyświecającym stworzeniu nowego studium było najprawdopodobniej udostępnienie jak największego terenu pod inwestycje, bez przemyślenia w jaki sposób będą one służyć mieszkańcom gminy i wspierać ją jako atrakcyjne miejsce zamieszkania i wypoczynku. Tak szerokie zakreślenie terenów pod zabudowę będzie sprzyjać jej rozpraszaniu, gdyż mało prawdopodobne jest by wszystkie wskazane pod zabudowę tereny mogły się wypełnić biorąc pod uwagę prognozy demograficzne oraz ewentualny wzrost ruchu turystycznego. Będzie to rodziło koszty związane z budową

potrzebnej infrastruktury, która będzie musiała być bardzo rozległa w stosunku do liczby mieszkańców i szerzej użytkowników gminy. Bardziej zwarta zabudowa pozwalałaby nie tylko obniżyć koszty rozwoju infrastruktury, ale także tworzyłaby lepsze warunki do rozwoju zrównoważonej mobilności. Rozproszona, przypadkowo ulokowana zabudowa, a także zabudowa o dużych gabarytach, również zlokalizowana w przypadkowych miejscach będzie także negatywnie oddziaływać na walory krajobrazowe gminy stanowiącej jej największy atut. Równie negatywne będzie zabudowanie obszarów zasilających wody lecznicze, które również stanowią atut gminy. Niewykluczone zatem, że działania mające przyciągnąć do gminy inwestorów mogą doprowadzić do zniszczenia jej walorów, z powodu których w ogóle warto w niej inwestować. Stracą na tym również mieszkańcy, których potrzeby są w proponowanym projekcie studium wyraźnie drugorzędne. Proponowana polityka przestrzenna jest w pewnej mierze kontynuacją polityki dotychczas prowadzonej. Niestety powiela wiele jej błędów, np. przeznaczenie dużej części gruntów pod zabudowę, ale także wprowadza nowe jak np. umożliwienie rozwoju usług turystycznych w niemal wszystkich obszarach, w których dopuszczona jest zabudowa. Trudno nazwać taką politykę zgodną z celami zrównoważonego rozwoju i długofalowym interesem mieszkańców Świeradowa Zdroju.

Autor:

Leszek Wiśniewski