

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JEDLINA - ZDRÓJ**

Załącznik nr 1 do  
Uchwały Nr XXXIX/208/2010  
Rady Miasta Jedlina – Zdrój  
z dnia 10 listopada 2010 roku

*Ze zmianą Studium wprowadzoną uchwałą nr ..... / ... / 22 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z  
dnia ..... 2023 r.*

Jedlina - Zdrój, 2022 r.

Opracowanie wykonano na zlecenie

**Gminy Jedlina – Zdrój**

przez

**SoftGIS s.c.**

**51 – 616 Wrocław, ul. Parkowa 25**

**tel. (071) 345 – 92 – 51;**

**NIP 898 – 20 – 01 – 760, REGON 932815350**

Zespół autorski:

**mgr inż. Radosław Jończak – główny projektant, członek ZOIU – Z - 417**

mgr inż. Monika Kołodziej-Gądek

mgr inż. Agata Pomykała

**Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy  
Jedlina-Zdrój**

**Opracowanie wykonane na zlecenie gminy Jedlina-Zdrój przez:**

**SMART COMMUNITY**

**ul. Mulicka 6/14**

**51-315 Wrocław**

Zespół autorski:

- mgr Radosław Jończak – główny projektant (upr. nr Z- 417)
- mgr inż. Karolina Marweg

## SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI .....	3
ROZDZIAŁ I.....	6
INFORMACJE OGÓLNE .....	6
1. WPROWADZENIE .....	6
2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA.....	7
2.1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBRĘB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBRĘB GLINICA .....	7
3. CELE STUDIUM.....	7
3.1. CEL ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBRĘB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBRĘB GLINICA.....	9
4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.....	9
4.1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA OBSZARU OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBRĘB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBRĘB GLINICA .....	11
<b>DZIAŁ I. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE I KULTUROWE.....</b>	<b>12</b>
2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	12
1.1. ABIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA .....	12
1.1.2. Gleby. Walory przestrzeni rolniczej.....	14
1.1.3. Surowce mineralne.....	15
1.1.4. Klimat.....	15
1.1.5. Wody.....	15
1.2. BIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA .....	16
1.2.1. Świat roślinny i zwierzęcy.....	16
1.2.2. Jakość powietrza atmosferycznego.....	18
1.2.3. Jakość wód.....	18
2. ŚRODOWISKO KULTUROWE.....	18
2.1. OBIEKTY ZABYTKOWE.....	19
2.2. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE.....	24
2.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....	24
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO .....	25
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DLA OBSZRU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBRĘB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBRĘB GLINICA .....	26
<b>DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO - GOSPODARCZE .....</b>	<b>28</b>
1. DEMOGRAFIA .....	28
2. MIESZKALNICTWO.....	30
3. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	32
4. BAZA EKONOMICZNA GMINY .....	35
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PROCESÓW SPOŁECZNO - GOSPODARCZYCH.....	37
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PROCESÓW SPOŁECZNO - GOSPODARCZYCH ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBRĘB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBRĘB GLINICA .....	38
<b>DZIAŁ III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW.....</b>	<b>40</b>

1.	STAN PRAWNY GRUNTÓW .....	40
2.	KOMUNIKACJA I TRANSPORT .....	40
2.1.	UKŁAD DROGOWY .....	40
2.2.	KOMUNIKACJA KOLEJOWA .....	43
2.3.	KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA .....	44
2.4.	OBSŁUGA RUCHU SAMOCHODOWEGO .....	44
3.	UKŁAD FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY .....	44
3.1.	STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW ORAZ WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ICH ZAGOSPODAROWANIA.....	44
3.2.	STRUKTURA SIECI OSADNICZEJ .....	46
7.	<b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW DLA TERENU ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBREB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBREB GLINICA .....</b>	<b>46</b>
	<b>DZIAŁ IV. LOKALNE I PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE.....</b>	<b>47</b>
1.	LOKALNE CELE PUBLICZNE .....	47
2.	PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE .....	48
1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	50
1.1.	ZMIANY W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA GRUNTÓW I UKŁADACH OSADNICZYCH .....	50
1.2.	ZMIANY W UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM .....	51
1.3.	ZMIANY W SYSTEMACH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	51
2.	KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW URBANIZACJI.....	52
3.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	52
3.1.	TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	52
3.2.	FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – OGÓLNE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA.....	53
4.	FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA.....	55
5.	<b>KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY W OBSZARZE ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBREB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBREB GLINICA .....</b>	<b>59</b>
5.1.	STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....	59
5.2.	WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW .....	59
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	60
8.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	61
9.	OBSZARY ROZMIESZCZEŃ PRZEDSIĘWZIĘĆ MOGĄCYCH ZNACZĄCĄ ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO .....	62
10.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	63
11.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	64
12.	STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	66

13. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO .....	68
14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	69
15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	70
16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	70
17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	70
18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	70
19. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM – POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	70
RODZIAŁ IV SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.....	71
<b>RODZIAŁ IV SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA.....</b>	<b>74</b>
PODSTAWY PRAWNE.....	77
LITERATURA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE: .....	78

#### WYKAZ TABEL:

Tabela 1. Poziom stężeń zanieczyszczeń powietrza w powiecie wałbrzyskim w latach 2002-2006. ....	18
Tabela 2. Wykaz obiektów nieruchomych objętych wpisem do rejestru zabytków .....	19
Tabela 3. Wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków.....	20
Tabela 4. Ruch liczebności populacji i czynniki tego ruchu.....	28
Tabela 5. Funkcjonalna struktura wieku (w latach 1997 – 2007).....	29
Tabela 6. Poziom wykształcenia mieszkańców gminy Jedlina – Zdrój.....	29
Tabela 7. Rozwój warunków mieszkaniowych (w latach 2002 – 2007).....	30
Tabela 8. Rozwój standardów mieszkaniowych (w latach 1997 – 2007).....	31
Tabela 9. Standard wyposażenia mieszkań w urządzenia.....	31
Tabela 10. Wykaz dróg gminnych .....	41
Tabela 11. Szczegółowa struktura użytkowania terenów.....	45
Tabela 12. Zestawienie struktury funkcjonalnej gminy.....	50
Tabela 13. Symbole liczbowe poszczególnych obrębów. ....	54
Tabela 14. Liczba jednostek terenowych poszczególnych kategorii, z wyłączeniem dróg i ulic. ....	54
Tabela 15. Wykaz obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jedlina – Zdrój.....	71

#### CZĘŚĆ GRAFICZNA:

- Rzeźba terenu, warunki klimatyczna (skala 1 : 10 000);
- Uwarunkowania przyrodnicze gminy Jedlina – Zdrój (skala 1 : 10 000);
- Uwarunkowania kulturowe gminy Jedlina – Zdrój (skala 1 : 10 000);
- Uwarunkowania Rozwoju Przestrzennego (skala 1 : 10 000);
- Struktura własności gminy Jedlina – Zdrój (skala 1 : 10 000);
- Kierunki Rozwoju Przestrzennego (skala 1 : 10 000).

## **ROZDZIAŁ I. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1. WPROWADZENIE**

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta Jedlina - Zdrój, określanego w dalszej części opracowania jako Studium, została wykonana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), której przepisy powodują konieczność wprowadzenia zmian do obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jedlina - Zdrój”, przyjętego Uchwałą Nr V/19/2002 Rady Miejskiej w Jedlinie-Zdroju z dnia 30 grudnia 2002 z jego późniejszą zmianą w zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój”, przyjętego Uchwałą Nr VIII/38/07 Rady Miasta Jedlina - Zdrój z dnia 5 lipca 2007 roku.

W wyniku uchwalenia Studium traci moc Uchwała Nr V/19/2002 Rady Miejskiej w Jedlinie-Zdroju z dnia 30 grudnia 2002 ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr VIII/38/07 Rady Miasta Jedlina - Zdrój z dnia 5 lipca 2007 roku.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlina-Zdrój jest dokumentem planistycznym sporządzonym dla obszaru całej gminy. Jest dokumentem, z mocy ustawy, obowiązkowo sporządzanym przez każdą z gmin i określa cele i kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd. Stanowi odniesienie i źródło informacji koordynacyjnych dla opracowywania planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu miejscowego.

Studium jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie którego prowadzona ma być polityka i strategia działań, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego, ale także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku istotnych zmian uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń niniejszego Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji. Między innymi dlatego celowe jest dokonywanie oceny aktualności Studium co najmniej raz w ciągu kadencji Rady Miasta Jedlina – Zdrój.

Zgodnie z wymogami ustawowymi (art. 10 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) Studium składa się z części opisowej i graficznej.

**Tekst** niniejszego Studium składa się z czterech części:

- Rozdział I – informacje ogólne, zawiera informacje wstępne m.in. o zawartości dokumentu, jego roli i prawnej podstawie sporządzenia oraz o podstawowych celach Studium.
- Rozdział II – przedstawia uwarunkowania rozwoju przestrzennego podzielone na 4 działy: uwarunkowania środowiskowe oraz kulturowe, uwarunkowania społeczno-gospodarcze, uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne i techniczne oraz lokalne i ponadlokalne cele publiczne. Na końcu każdego działu zamieszczono syntetyczny zapis uwarunkowań wynikających z charakteru i stanu.
- Rozdział III – zawiera określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy, ochrony środowiska, przyrody, rozwój komunikacji i infrastruktury technicznej.

- Rozdział IV – stanowi uzasadnienie wraz z syntezą ustaleń Studium objaśniającym przyjęte rozwiązania.

Załącznikami do niniejszego tekstu Studium jest część graficzna, na którą składają się rysunki w skali 1:10 000, obejmujące cały obszar gminy Jedlina-Zdrój.

## **2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA**

Podstawę prawną niniejszego dokumentu stanowi art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Formalnym aktem otwierającym prace nad projektem tego dokumentu była Uchwała Nr XV/89/08 Rady Miejskiej Jedlina-Zdrój z dnia 27 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jedlina-Zdrój, przyjętego Uchwałą Nr V/19/2002 Rady Miejskiej w Jedlinie-Zdroju z dnia 30 grudnia 2002 roku oraz jego zmiany przyjętej Uchwałą Nr VIII/38/07 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 5 lipca 2007 roku.

### **2.1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBREB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBREB GLINICA**

Podstawę formalną sporządzenia zmiany Studium stanowią:

Uchwała nr XXXIX/245/22 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój dla części działki nr 478/6 (obręb Jedlina- Zdrój) oraz działek nr 246 i 247 (obręb Glinica).

Podstawę prawną dla zmiany Studium stanowią:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2022 poz. 503),

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405),

Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.)

## **3. CELE STUDIUM**

Opracowanie ma określić cele i kierunki polityki przestrzennej gminy, wytyczające ogólne zasady zagospodarowania przestrzeni gminy. Należy przy tym zachować zalety położenia, walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz wykorzystać dotychczasową różnorodność gospodarczą i kulturową.

Nadrzędnym strategicznym celem zmiany Studium jest dalsza poprawa ładu przestrzennego, warunków życia mieszkańców oraz ożywienie gospodarcze i zapewnienie

zrównoważonego rozwoju gminy w oparciu o wiodący sektor uzdrowiskowo – turystyczny, przy jednoczesnym pobudzeniu rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw.

Wsparciem dla tego procesu będzie rozwój infrastruktury, długofalowa polityka proekologiczna, a także wzrost kwalifikacji mieszkańców oraz promowanie pozytywnego wizerunku gminy.

Celem polityki przestrzennej, zapisanej w niniejszym Studium, jest w szczególności:

- stworzenie warunków dla racjonalnego rozwoju osadnictwa gminy - ekspansji terenów zabudowy, w szczególności mieszkaniowej oraz turystyczno – rekreacyjno - wypoczynkowej,
- rozwój gospodarczy na bazie własnych zasobów przyrodniczo-kulturowych, co w konsekwencji obniży bezrobocie,
- stworzenie warunków przestrzennych dla aktywizacji rozwoju funkcji uzdrowiskowej, tj. wzmocnienia i poszerzenia bazy usługowej i turystycznej,
- poprawa warunków zamieszkiwania m.in. poprzez stworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz odpowiednie doposażenie terenów osadniczych w zakresie infrastruktury technicznej,
- racjonalne kształtowanie i ochrona walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych gminy,
- zachowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego oraz wykorzystanie ich do kształtowania pozytywnego wizerunku gminy,
- poprawa powiązań komunikacyjnych - zewnętrznych i wewnętrznych.

Główne przesłanki dla podejmowania decyzji planistycznych w kierunku osiągnięcia ww. celów to:

- podział ogólny terenów zainwestowanych na:
  - a) obszary mieszkaniowe wraz z nieuciążliwymi usługami - jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub jako tereny rozwojowe,
  - b) obszary dla lokalizacji obiektów związanych z funkcją turystyczno - rekreacyjno - wypoczynkową,
  - c) obszary dla rozwoju różnej działalności gospodarczej, a także obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- wskazanie rezerw terenów dla różnych inwestycji - głównie mieszkaniowych, turystyczno – rekreacyjno - wypoczynkowych i usługowych - zgodnie z zasadą:
  - a) z dogodną komunikacją,
  - b) w rejonach wymagających doinwestowania,
  - c) w rejonach największego zainteresowania inwestorów,
  - d) w rejonach stanowiących kontynuację terenów zainwestowanych;
- kolejność realizacji inwestycji zgodnie z zasadą:
  - a) w pierwszej kolejności - tereny uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia oraz tereny, których zagospodarowanie może w istotny sposób przyczynić się do rozwoju gminy,
  - b) w drugiej - tereny odleglejsze, wymagające większych nakładów na komunikację i uzbrojenie oraz mające mniejsze znaczenie dla rozwoju gminy;
- ochrona zasobów i walorów gminy:



przyrodniczych:

- a) kompleksów przyrodniczych o wysokich walorach (z propozycją ich ochrony),
- b) gleb wyższych klas bonitacyjnych (II-III),
- c) lasów istniejących, w tym wodochronnych i zadrzewień; wzrost powierzchni zalesionej,
- d) wód powierzchniowych,
- e) wód podziemnych,
- f) rzeźby terenu,
- g) złóż wód leczniczych;

kulturowych:

- a) krajobrazu kulturowego,
  - b) zabytkowych obiektów kubaturowych,
  - c) zabytkowych obiektów i terenów archeologicznych,
  - d) zespołów objętych ochroną konserwatorską;
- wskazanie powierzchni terenów z przeznaczeniem na zalesienie;
  - wskazanie rozwiązań komunikacyjnych usprawniających powiązania wewnętrzne i zewnętrzne gminy (z uwzględnieniem nowych terenów przewidzianych pod rozwój osadnictwa i różnych aktywności gospodarczych);
  - wskazanie zasad uzbrojenia terenów (z uwzględnieniem terenów rozwojowych osadnictwa i aktywności gospodarczych, w tym działalności górniczej).

### **3.1. CEL ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBREB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBREB GLINICA**

Celem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlina-Zdrój jest umożliwienie budowy kolei gondolowej/krzeselkowej na Górę Jałowiec.

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego polegająca na uzupełnieniu Studium o pojedyncze ustalenia, przygotowana została w formie ujednoliconego tekstu studium z wyróżnieniem zmian w kolorze czerwonym, natomiast na rysunku zmiany Studium wyróżnienie stanowi oznaczenie granic terenu objętego zmianą zgodnie z uchwałą nr XXXIX/245/22 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój dla części działki nr 478/6 (obręb Jedlina-Zdrój) oraz działek nr 246 i 247 (obręb Glinica).

## **4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY**

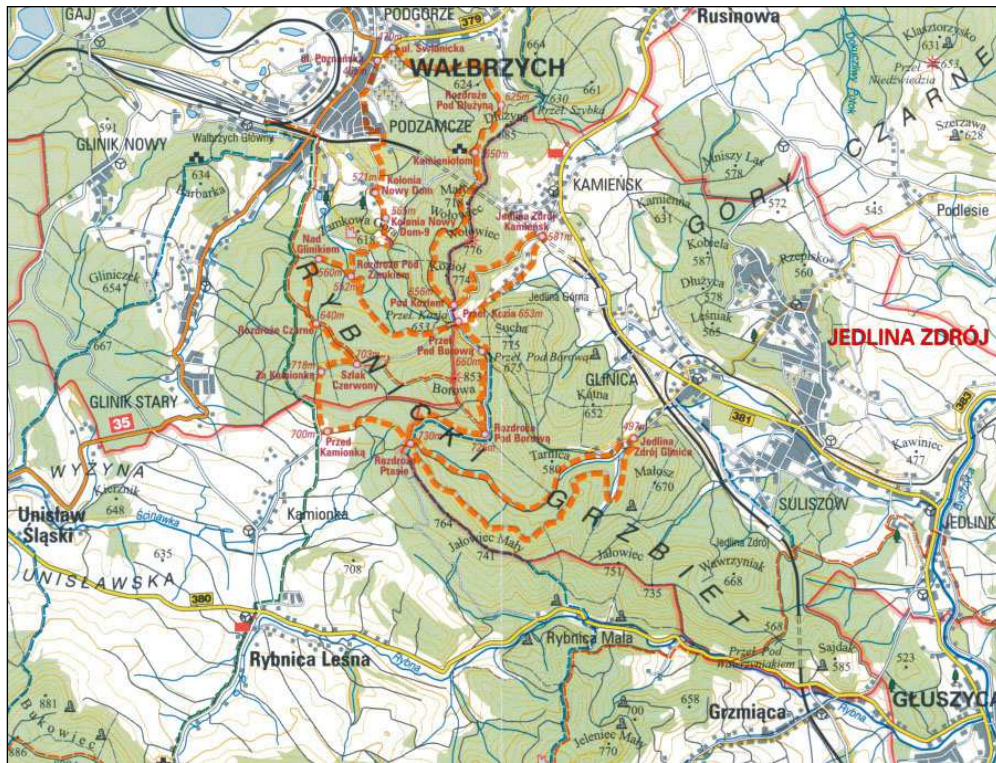
Gmina miejska Jedlina-Zdrój położona jest w południowo-zachodniej części Polski na terenie województwa dolnośląskiego; wchodzi w skład powiatu wałbrzyskiego. Od północy graniczy z gminą miejską Wałbrzych, od zachodu z gminą miejsko-wiejską Mieroszów, od wschodu z gminą wiejską Walim, od południa z gminą miejsko-wiejską Głuszyca.

Gmina skomunikowana jest drogami wojewódzkimi nr 381 oraz 383. Posiada połączenie kolejowe tylko na trasie Wałbrzych – Kłodzko.

Jedlina-Zdrój powstała z jednostek: Jedlina - Zdrój, Jedlinka, Glinica i Kamieńsk. Granice gminy Jedlina-Zdrój są jednocześnie administracyjnymi granicami miasta Jedlina-Zdrój, którego to obszaru dotyczy niniejsze Studium. Powierzchnia gminy wynosi 1746 ha.

Gmina leży w bliskości z granicą państwową z Czechami. Najbliższe przejście graniczne (turystyczne) zlokalizowane jest w miejscowości Głuszycza Górna oraz przejście drogowe w Golińsku.

Gmina Jedlina-Zdrój położona jest w Sudetach Środkowych w śródgórskiej dolinie pomiędzy wzniesieniami Gór Wałbrzyskich i Sowich. Przepływa przez nią rzeka Bystrzyca i rzeka Jedlina.



Ze względu na zdrowotne właściwości klimatu oraz występowanie wód leczniczych Jedlina-Zdrój została uznana za uzdrowisko zarządzeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 25 lipca 1967 r. w sprawie wykazu miejscowości uznanych za uzdrowiska (Monitor Polski z dnia 11 sierpnia 1967 r.). Tradycja uzdrowiskowa Jedliny-Zdroju sięga 1697 r., kiedy to naturalnie wypływające z porfirowego podłoża źródło uznano za lecznicze. W XVIII wieku eksploatowano tu siedem źródeł leczniczych. Przed 1939 rokiem Jedlina-Zdrój była znanym na Śląsku uzdrowiskiem z szeroką działalnością kulturalną i rozrywkową. Po wojnie miasto straciło status uzdrowiska, który na powrót uzyskało w 1962 roku przez włączenie Jedliny-Zdroju do zespołu uzdrowisk w Szczawnie-Zdroju, a następnie przez wyżej wspomniane zarządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z 1967 r.

Obszar gminy w prawie 50% zajmują lasy i grunty leśne. Powierzchnia użytków rolnych stanowi ponad 35 % ogólnej powierzchni gminy.

Gminę zamieszkuje 4999 osób (dane z USC). Przyrost naturalny wynosi -28, saldo migracyjne kształtuje się na poziomie -12.

**4.1. POŁOŻENIE I POWIĄZANIA OBSZARU OPRACOWANIA ZMIANY  
STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBREB JEDLINA-ZDRÓJ  
ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBREB GLINICA**

Obszar zmiany Studium położony jest w południowo-zachodniej części Gminy Jedlina-Zdrój. Zlokalizowany jest on po południowej stronie terenów kolejowych. Teren opracowania obejmuje wschodni stok góry Jałowiec oraz przyległe tereny kolejowe. Obszar terenu prawie w całości pokryty jest lasami.

## ROZDZIAŁ II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

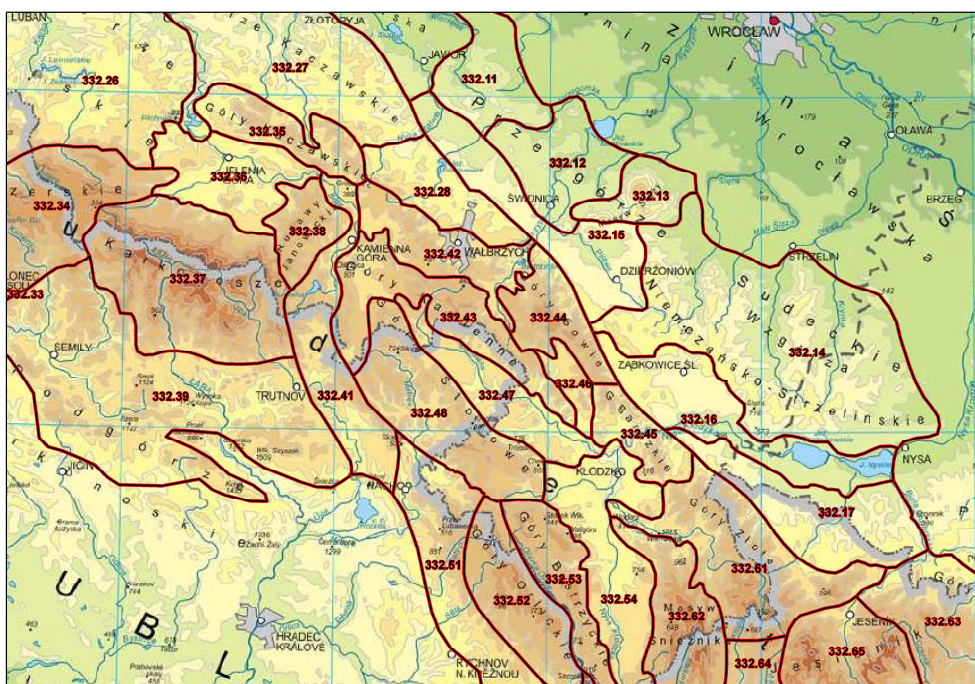
### ***DZIAŁ I. UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE I KULTUROWE***

#### **2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

##### **1.1. ABIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA**

###### **1.1.1. Struktura litologiczna podłoża i rzeźba terenu.**

Gmina Jedlina-Zdrój, według klasyfikacji dziesiętnej na jednostki fizycznogeograficzne Międzynarodowej Federacji Dokumentacyjnej (FID) (opisanej przez Jerzego Kondrackiego, w: „Geografia regionalna Polski”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000), położona jest w megaregionie Pozaalpejskiej Europy Środkowej (opisanym numerem 3), w prowincji - Masyw Czeski (33), w podprowincji - Sudety z Przedgórzem Sudeckim (332), w makroregionie - Sudety Środkowe (332.4-5) oraz w mezoregionach - Góry Wałbrzyskie (332.42) i Góry Sowie (332.44).



Rzeźba Sudetów Środkowych (332.4-5), w obrębie których leży gmina Jedlina-Zdrój, jest wynikiem trwających wiele milionów lat procesów górotwórczych i denudacyjnych.

Pewne elementy Sudetów Środkowych (332.4-5) tworzyły się na przestrzeni wszystkich epok geologicznych. Najstarsze góry w Sudetach - Góry Sowie formowały się już w prekambrze, około 4,5 miliarda lat temu.

Podczas tego długiego okresu czasu doszło do przeobrażania skał krystalicznych i organicznych, przemieszczania skał osadowych oraz wielokrotnej erozji wodnej i wietrznej. Rzeźbę kształtowały przede wszystkim kilkakrotne fałdowania, podczas których

warstwy skalne zostały poprzerywane. Wskutek tych ruchów górotwórczych powstał system wydłużonych uskoku tektonicznych i zapadlisk, przebiegający (zgodnie z ogólnym kierunkiem zrębu całego pasma sudeckiego) z północnego-zachodu na południowy-wschód. Sudety Środkowe dlatego pod względem geologicznym charakteryzowane są jako góry zrębowe.

Góry Wałbrzyskie (332.42) charakteryzują się złożoną budową geologiczną, którą odzwierciedla różnorodność występujących tu skał. W niższych partiach gór oraz większości Pogórza Wałbrzyskiego przeważają skały osadowe, które powstały w okresie dewonu i karbonu. Osadzający się materiał skalny tworzył serie zlepieńców, szarogłazów, piaskowców, mułowców i iłowców z wkładkami wapieni. Pomiędzy osadami zalegały szczątki bujnej roślinności, z których powstały pokłady węgla kamiennego, zalegające łukiem od okolic czeskich Małych Svatoňovic, przez Żaclěř, Okrzeszyn, Wałbrzych po Nową Rudę. Z okresu permu pochodzą osady, które są czerwoną barwą zawdzięczają gorącemu i suchemu klimatowi. Przykryły one starsze utwory i dziś tworzą gleby zachodniej części Gór Wałbrzyskich i Pogórza Wałbrzyskiego. W trzeciorzędzie intensywna aktywność tektoniczna spowodowała wypiętrzenie osadów oraz powstanie licznych uskoku tektonicznych, które porozcinały masywy górskie i doprowadziły do powstania głębokich dolin rzecznych, widocznych szczególnie w rejonie Książa. Najwyższe partie Gór Wałbrzyskich tworzą permskie skały wylewne odporne na denudację – porfiry i melafiry. Budują one charakterystyczne stożki między innymi Chełmca, Trójgarbu, Borowej. Południowo-wschodni fragment pasma należy do bloku sowiogórskiego i zbudowany jest z proterozoicznych gnejsów.

Góry Sowie (332.44) zbudowane są z gnejsu, najstarszego budulca skalnego ze wszystkich gór w Polsce i w Europie. Gnejsy obecnych Gór Sowich powstawały w dolnym piętrze ery prekambryjskiej w archaiku. Na początku ery paleozoicznej Góry Sowie były dnem morskim przejawiającym aktywność wulkaniczną. Wtedy doszło do sedymentacji (osadzenia) skał osadowych – piasków, iłów, wapieni, a w nich i skamieniałości. Następnie morze wycofało się i podczas orogenezy kaledońskiej wyniesione zostały na tym terenie olbrzymie góry, a skały pierwotne z poprzedniej ery uległy procesom przeobrażeniowym np. granity prekambryjskie przeobraziły się w gnejsy, powstały dalsze partie łupków metamorficznych – krystalicznych. Następnie przez około 100 milionów lat masywu kaledońskiego ulegał niszczeniu. W tej epoce erozja znacznie obniżyła potężne góry okresu kaledońskiego. Między obecnym twardym gnejsowym blokiem Gór Sowich a resztą masywu powstało wówczas zapadlisko, w którym zbierały się skały osadowe. Podczas hercyńskich ruchów górotwórczych w erze paleozoicznej doszło do podzielnia i wyniesienia masywu kaledońskiego. W dalszej części ery paleozoicznej w czasie aktywności wulkanicznej oraz wylewów law porfirowych i melafirowych powstały złoża tych skał oraz trwało dalsze formowanie się skał osadowych. Z osadów organicznych wytworzyły się pokłady węgla kamiennego. Podczas kenozoiku w starszym paleogenie i neogenie (w trzeciorzędzie) ciepły i wilgotny klimat sprzyjał intensywnej erozji wodnej. Ruchy tektoniczne, które nasilały się począwszy od środkowego oligocenu a swe apogeum osiągnęły w miocenie i pliocenie, spowodowały blokowe wypiętrzenie części Gór Sowich wzdłuż linii sudeckiego uskoku brzeżnego.

Gmina Jedlina-Zdrój zlokalizowana jest na stokach Gór Wałbrzyskich (332.42) oraz w podłużnej, śródgórskiej dolinie otwartej w kierunku południowym i południowo-wschodnim. Dolina przecięta jest głębokim przełomem rzeki Bystrzycy oraz szerokim

obniżeniem rzeki Jedliny. Wschodnia część gminy obejmuje niewielką część zboczy Gór Sowich (332.44).

Według zróżnicowania rzeźby terenu na obszarze gminy występują:

- zrównania – spłaszczenia szczytowe położone na wysokości – 500-800 m npm,
- stoki – zajmujące około 80% terenu, charakteryzujące się spadkami w większości od 5 do 30%,
- spłaszczenia podstokowe – występujące na północnych stokach Grzbietu Rybnickiego o spadkach znacznie mniejszych tj. 5 - 8%,
- doliny rzeczne oraz dolinki boczne – o zróżnicowanej długości i kształcie niecek położonych wzdłuż rzek i cieków wodnych.

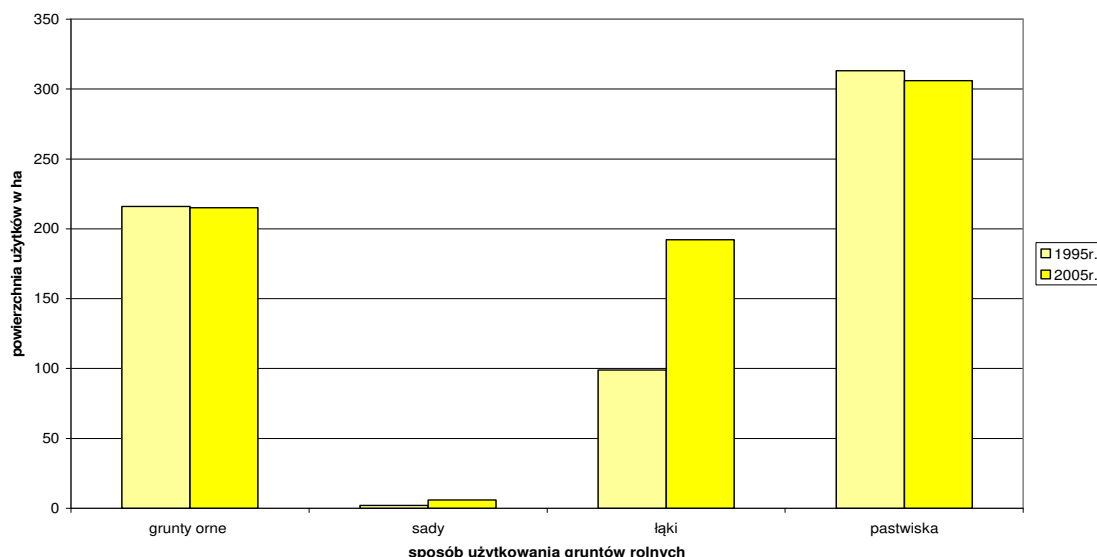
Na terenie gminy Jedlina-Zdrój znajduje się jeden pomnik przyrody nieożywionej. Jest to odsłonięcie geologiczne prezentujące fragment komina wulkanicznego z okresu dolnego permu w Kamińsku w dawnym kamieniołomie.

„Inwentaryzacja przyrodnicza województwa dolnośląskiego - miasto Jedlina-Zdrój” opracowana w 2005r. proponuje objąć ochroną (w kategorii pomnika przyrody) grupę skalną znajdującą się w dolinie rzeki Bystrzycy w Jedlinie.

### 1.1.2. Gleby. Walory przestrzeni rolniczej.

Obszary użytkowane rolniczo w 1995r. według danych GUS w gminie Jedlina-Zdrój wynosiły 630 ha, co stanowiło 36,06 % ogólnej powierzchni gminy. W 2005r. grunty rolne obejmował ponad 600 ha, co stanowiło 35% ogólnej powierzchni gminy. Przez okres 10 lat (1995-2005) powierzchnia rolnicza wzrosła o 5,1 %.

Sposób użytkowania gruntów rolnych w gminie Jedlina Zdrój w 1995 r. oraz 2005 r.



Porównując dane z 1995 i 2005r. dotyczące sposobu użytkowania gruntów rolnych można zauważyć nieznaczny (4,4%) spadek powierzchni gruntów ornamentalnych, półprocentowy wzrost powierzchni sadów, jedenastoprocentowy wzrost powierzchni łąk, siedmioprocentowy spadek powierzchni pastwisk.

Na całym obszarze Sudetów w ostatnich dziesięcioleciach następuje obniżanie się granicy rolno – leśnej. W kotlinach śródsudeckich w konsekwencji zwiększa się udział

powierzchni zalesionych i nieużytków kosztem gruntów rolnych. W gminie Jedlina-Zdrój w ciągu 10 lat (1995 – 2005r.) wzrosła zarówno powierzchnia terenów rolnych jak i leśnych kosztem nieużytków i pozostałych gruntów.

Średnia klasa bonitacyjna gleb ornych w gminie Jedlina-Zdrój wynosi: IVb – V, natomiast średnia klasa bonitacyjna gleb łąkowych: IV – V. Zgodnie z rolniczą przydatnością gleb zaliczamy gleby orne do kompleksów słabych żytnich i owsiano-ziemniaczanych górskich, natomiast kompleksy użytków zielonych do dobrych i średnich.

W gminie występują mady rzeczne wzdłuż rzeki Bystrzycy oraz gleby brunatnoziemne i brunatne na pozostałym obszarze gminy.

### **1.1.3. Surowce mineralne.**

Na terenie gminy występują następujące złoża surowców mineralnych:

- naturalne złoża wód leczniczych, objętych koncesją nr 33/93 z dnia 15.04.1993r., które podlegają szczególnej ochronie;
- złoża węgla kamiennego.

Na obszarze północno – zachodnim gminy Jedliny-Zdrój występują zasoby węgla kamiennego (ciągnące się pokłady do Wałbrzycha i Boguszowa-Gorc). Na południowym zachodzie występują skały magmowe porfiry i melafiry należące do ciągu melafirów Boguszów-Gorce – Mioszów – Tłumaczów.

### **1.1.4. Klimat.**

Klimat Jedliny-Zdroju posiada właściwości lecznicze. W czerwcu 2008r. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk wydał świadectwo potwierdzające właściwości lecznicze klimatu.

Gmina Jedlina-Zdrój leży w strefie klimatu podgórskiego łagodnego. Łagodzący wpływ na klimat mają okoliczne lasy oraz rzeźba terenu. Otaczające miasto wzgórza osłaniają je od ostrych wiatrów, natomiast otwarcie doliny od południa i południowego wschodu zapewnia większe nasłonecznienie niż w okolicznych miejscowościach.

Średnia roczna temperatura w rejonie gminy wynosi 5-6°C. W tym średnia temperatura stycznia wynosi: -3 do -2,5°C; średnia temperatura lipca wynosi: 14 - 15°C.

Jedlina-Zdrój znajduje się na obszarze charakteryzującym się sumami usłonecznienia wynoszącymi średnio w roku 1550 godzin ze słońcem (norma stawiana miejscowościom uzdrowskim w Środkowej Europie wynosi 1500 godzin).

Średnia roczna prędkość wiatru wynosi: 3,5 – 5 m/s. Przeważającymi kierunkami wiatru na terenie gminy są wiatry z południa na północ oraz z zachodu na wschód. Częstość cisz atmosferycznych i wiatrów silnych (>8m/s) jest stosunkowo mała (pod względem warunków wietrznych Jedlina-Zdrój spełnia normy klimatyczne stawiane uzdrowskom).

Średnie roczne sumy opadów wynoszą 950 mm; średnia liczba dni z opadem w Jedlinie-Zdroju wynosi 176 (wartość poniżej wymagań uzdrowskich w tym zakresie).

### **1.1.5. Wody.**

Gmina Jedlina-Zdrój leży w obszarze zlewni rzeki Bystrzycy, która stanowi lewobrzeżny dopływ Odry. Występują wody gruntowe na stokach (są to sączenia o zmiennej wydajności i różnej głębokości) oraz wody gruntowe w dolinach rzecznych, gdzie warstwę wodonośną stanowią nawodnione utwory zwirowo-kamienne, o głębokości ich występowania w granicach 0,3 – 2,0 m w zależności od ukształtowania dna doliny. Główną sieć rzeczną tworzą:

- rzeka Bystrzyca – przepływająca przez południowo – wschodnią część gminy, o przeciętnej szerokości koryta 5-7m i głębokości 0,3 - 0,5m. Jest to rzeka uregulowana systemem progów, stopni i jazów;
- rzeka Jedlina – lewoboczny dopływ Bystrzycy – ciek o szerokości 2,5m.

Zarówno rzeka Bystrzyca jak i rzeka Jedlina charakteryzują się szybkim spadkiem wód na stosunkowo krótkich odcinkach oraz dużą zmiennością wodostanów niosąc niebezpieczeństwo powodziowe.

Dla zlewni rzeki Bystrzycy sporządzono w sierpniu 2007r. „Studium ochrony przed powodzią”, projektując prace zabezpieczające przed powodzią. Opracowanie wyznacza obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową oraz obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.. Prace na odcinku gminy Jedlina-Zdrój, zabezpieczające przed powodzią, mają polegać głównie na budowie murów oporowych.

„Program małej retencji wodnej w województwie dolnośląskim” z października 2006r. przewidywał realizację zbiornika (nr 51 430 201) o pojemności 0,02 mln m<sup>3</sup> na rzece Jedlina w Jedlinie-Zdrój w rejonie ul. Kłodzkiej. Został on zrealizowany i oddany do użytku w pierwszym kwartale 2007r. Obiekt ten obecnie łączy w sobie funkcję retencyjną oraz rekreacyjną.

Z budową geologiczną Sudetów Środkowych związane jest występowanie wód podziemnych (w tym wód mineralnych) krążących w szczelinach na linii uskoku tektonicznych. Wody podziemne znajdują się poniżej 200m. Wody mineralne występują do głębokości poniżej 300m w pasie od Jedliny-Zdrój przez Stare Bogaczowice w kierunku Bolkowa. Są to szczawy wodorowęglanowo-sodowe, znane głównie ze Szczawna - Zdroju.

W Jedlinie-Zdroju ujęcia wód mineralnych zlokalizowane są na Placu Zdrojowym (odwiert J-300) oraz na zboczu wzgórza Rzepisko (560,3 m n.p.m.) w pobliżu ul. Chojnowskiej (odwiert J-600). Odwiert J-300 został wykonany na głębokości 449m. Woda od stycznia 2007r. podawana jest w Pijalni „Charlotta” na Placu Zdrojowym; służy ona również do zabiegów leczniczych. Odwiert J-600 wykonany został na głębokości 365m. Nie przewiduje się jednak eksploatacji tego odwiertu. Do Jedliny-Zdrój dowozi się także wodę mineralną „Mieszko” i „Dąbrówka” ze Szczawna-Zdrój.

W sierpniu 2008r. Narodowy Instytut Zdrowia Publicznego – Państwowy Zakład Higieny z siedzibą w Warszawie wydał „Świadectwo potwierdzające właściwości lecznicze wody z odwiertu „J-300” w miejscowości Jedlina-Zdrój” (nr HU-74/WL/2008).

## **1.2. BIOTYCZNE ELEMENTY ŚRODOWISKA**

### **1.2.1. Świat roślinny i zwierzęcy.**

W gminie Jedlina-Zdrój zlokalizowane są objęte ochroną: Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich i Park Krajobrazowy Gór Sowich oraz otulina Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich. Tereny te położone w zalesionej, południowej, południowo – zachodniej oraz wschodniej części gminy stanowią fragment ekosystemów przyrodniczych objętych ochroną ze względu na wysokie walory przyrodnicze.

Ponadto na obszarze gminy znajduje się Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Góry Kamienne” (PLH020038) oraz Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” (PLH020071), które odnoszą się do ochrony siedliskowej. SOO „Góry Kamienne” chroni głównie siedliska roślinne i zwierzęce obszarów leśnych związanych z występowaniem permskich skał wulkanicznych tworzących bardzo



urozmaicony krajobraz z wieloma cennymi siedliskami roślinnymi, w tym roślinności naskalne, i zwierzęcymi.

SOO „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” stanowi obszar ochrony licznie występujących nietoperzy. Na tym terenie mają one swoje miejsca zimowania zlokalizowane w starych sztolniach i obiektach architektonicznych, ale także jest to ich miejsce żerowania.

Na terenie miasta zarejestrowano pięć drzew pomnikowych:

- sosna limba – na klombie, na posesji przy ul. Cmentarnej 1,
- ambrowiec amerykański – na klombie, na posesji przy ul. Cmentarnej 1,
- sosna limba - przy ul. Poznańskiej 3,
- cis pospolity – na Placu Zdrojowym, przy budynku „Dom Zdrojowy”
- tulipanowiec amerykański – na posesji przy ul. Warszawskiej 3.

Wzdłuż Alei Niepodległości znajduje się zabytkowa, dwurzędowa aleja lipowa. Została ona założona w okresie rozwoju Jedliny – Zdrój jako uzdrowiska w I ćw. XIX w. i stanowi promenadę prowadzącą do głównego placu kurortu, a w kierunku południowym do kościoła poewangelickiego; aleja liczy 82 drzewa.

Ponadto na terenie gminy Jedlina – Zdrój zlokalizowane są 3 typy siedlisk leśnych oraz 4 typy siedlisk nieleśnych, do których należą:

- niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie, występujące głównie w północnej części miasta, na granicy z gminą Walim;
- kwaśna buczyna górską, występującą w masywie Borowej (na stoku SE) oraz na wzgórzach Sajdak i Wawrzyniak;
- jaworzyny i lasy klonowo – lipowe na stromych stokach i zboczach, występujące jedynie na jarze potoku u SE podnóża Małosza;
- łągi wierzbowe, topolowe i olchowo – jesionowe, zachowane tylko we fragmentach.

W latach 2003-2004 na terenie miasta przeprowadzono szczegółową inwentaryzację przyrodniczą, według której wyodrębniono 30 gatunków drzew i krzewów, w tym 4 iglaste i 26 liściastych. Najcenniejszą grupę stanowią żywotnik zachodni, klony pospolite, jawory i kasztanowce białe. Wśród gatunków aklimatyzowanych występują: cypryśnik groszkowy, sosna wejmutka, różaneczniki. Do najstarszych drzew należą kasztanowce około 100-110 lat, klony pospolite i niektóre żywotniki. Pozostały drzewostan jest w wieku 50-90 lat, szpalery – około 20-40 lat, żywopłoty i samosiejki – około 5-20 lat.

Lasy stanowią głównie własność Skarbu Państwa, administrowane przez Nadleśnictwo Wałbrzych. W większości stanowią one Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich, w części południowej oraz południowo - zachodniej gminy oraz Park Krajobrazowy Gór Sowich, w części wschodniej gminy.

Najczęściej spotykane rodzaje siedliskowe lasów to: lasy mieszane górskie oraz bory mieszane górskie. Najlicniejszą grupą stanowią drzewa w wieku 40-100 lat, około 54% całego drzewostanu. Według składu gatunkowego drzew najczęściej występującymi gatunkami są: świerk, buk, sosna, dąb, brzoza.

W części centralnej miasta największymi kompleksami leśnymi są: „Park Północny” oraz tereny leśne w pobliżu wyciągu narciarskiego, źródła wody i punktów widokowych.

Lasy na obszarze gminy zajmują ponad 49% całości jej powierzchni (tj. około 860 ha).

Cała powierzchnia lasów gminy posiada kategorie ochronne / tzw. I grupy / tj:

- lasy uzdrowiskowe-klimatyczne,
- lasy glebochronne,
- lasy wodochronne,

Lasy posiadają znaczenie w:

- kształtowaniu klimatu (m. in. zmniejszają prędkość wiatru, łagodzą wahania temperatury),
- poprawy stosunków wodnych (zwiększenie retencjonowania wody okresu zimowego, w wyniku opóźnionego i płytszego zamarzania gleb, lepsze gromadzenie śniegu i wydłużanie okresu topnienia, zmniejszenie spływu powierzchniowego wód opadowych na rzecz wsiąkania i zasilania wód gruntowych)
- ochrony gleb przed erozją (poprawa zdolności retencjonowania wody w glebie na stokach).

W wyniku przeprowadzonych badań faunistycznych na terenie miasta stwierdzono występowanie:

- 23 gatunków ssaków (nie licząc nietoperzy) – 5 objętych ścisłą ochroną gatunkową, a 3 ochroną częściową,
- 7 gatunków nietoperzy – objęte ochroną,
- 83 lęgowych gatunków ptaków – 81 objętych ochroną gatunkową, w tym bocian czarny, który podlega tzw. ochronie strefowej, a 2 ochroną częściową jako ptaki łowne,
- 5 gatunków płazów i 4 gatunki gadów podlegające ochronie,
- 7 gatunków ryb – w tym jeden gatunek chroniony – śliz.

### 1.2.2. Jakość powietrza atmosferycznego.

Poziom podstawowych zanieczyszczeń powietrza jest znacznie poniżej obowiązujących norm sanitarnych, stan sanitarny powietrza w Jedlinie – Zdroju pozwala na jego lecznicze wykorzystywanie.

Tabela 1. Poziom stężenie zanieczyszczeń powietrza w powiecie wałbrzyskim w latach 2002-2006.

Nazwa zanieczyszczenia	SO <sub>2</sub>	NO
Poziom stężenie zanieczyszczeń	Poniżej dolnego progu oszacowania	Poniżej dolnego progu oszacowania

Poziom hałasu na terenie uzdrowiska, z wyłączeniem wąskich pasów wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, nie przekracza dopuszczalnych w tym zakresie norm. Na obszarze strefy uzdrowiskowej A w Jedlinie-Zdroju spełnione są normy dotyczące poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku.

### 1.2.3. Jakość wód.

Czystość wód w rzece Bystrzycy w zakresie fizyko-chemicznym charakteryzuje się dobrą jakością i wiele parametrów odpowiada normom pierwszej klasy czystości; w zakresie biologicznym wody utrzymują się na ponadnormatywnym poziomie. Rzeka Jedlina charakteryzuje się wodami trzeciej klasy czystości pod względem zawartości substancji biogennych oraz ponadnormatywnym poziomem zanieczyszczeń bakteriologicznych.

## 2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

Dominującym rodzajem zabudowy centrum uzdrowiska Jedlina - Zdrój stanowią budowle mieszkaniowe typu willowego, uzdrowiskowego, bogate architektonicznie, otoczone ogrodami oraz jednokondygnacyjne domy o cechach stylu tyrolskiego. Zabudowa dawnych osad wiejskich charakteryzuje się jednokondygnacyjnymi domami wiejskimi z przydomowymi ogrodami oraz wielorodzinnymi kamienicami typu miejskiego, związanymi z dawną przemysłową funkcją terenu.

## 2.1. OBIEKTY ZABYTKOWE

### OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Do rejestru Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z obszaru gminy Jedlina - Zdrój wpisano 22 zabytki nieruchome, z których najliczniej reprezentowane są domy mieszkalne (7 obiektów) oraz zabudowania użyteczności publicznej (5 obiektów). Następnymi pod względem liczebności obiektami są pałace, parki, oficyna oraz dworzec (po 2 obiekty), pojedynczo występują natomiast: kościół i plebania.

Tabela 2. Wykaz obiektów nieruchomości objętych wpisem do rejestru zabytków

Lp	Adres	Rodzaj obiektu	Obiekt	Rejestr Województwa Dolnośląskiego	Data wpisu do rejestru zabytków
1	2	4	5	6	7
1	Ul. Jana Pawła II 2	Kościół	Kościół ewangelicki, obecnie nieużytkowany	80/A/02	25.02.2002
2	Ul. Wałbrzyska 1	Plebania	Dom pastora, obecnie dom mieszkalny	1132/Wł	03.05.1985
3	Ul. Noworudzka 15	Pałac	Pałac	1212	15.12.1964
4	Ul. Zamkowa	Pałac	Pałac	686/Wł	27.01.1978
5	Ul. Zamkowa	Oficyna	Oficyna I w zespole pałacowym	686/Wł	27.01.1978
6	Ul. Zamkowa	Oficyna	Oficyna II w zespole pałacowym	686/Wł	27.01.1978
7	Ul. Zamkowa	Park	Park w zespole pałacowym	686/Wł	27.01.1978
8	Pl. Zdrojowy 1,2	Użyteczności publicznej	Zakład kąpielowy, obecnie sanatorium „Dom zdrojowy”	1127/Wł	03.05.1985
9	Pl. Zdrojowy	Park	Zespół zieleni uzdrowiskowej z promenadą	1333/Wł	30.04.1991
10	Pl. Zdrojowy 8	Użyteczności publicznej	Hotel, obecnie dom mieszkalny	1136/Wł	03.05.1985
11	Ul. Chojnowska 12	Użyteczności publicznej	Dom dziecka, obecnie dom wypoczynkowy „Ślęzak”	1133/Wł	03.05.1985

12	Ul. Piękna 7	Użyteczności publicznej	Pensjonat, obecnie dom dziecka	1134/Wł	03.05.1985
13	Ul. Warszawska 6	Użyteczności publicznej	Poczta	1021/Wł	29.11.1984
14	Ul. Cmentarna 1	Dom mieszkalny	Willa fabrykanta, obecnie dom mieszkalny w zespole mieszkalno - przemysłowym	1131/Wł	03.05.1985
15	Ul. Cmentarna 1	Mieszkalno – przemysłowy zespół	Tkalnia, obecnie budynek usługowy w zespole mieszkalno – przemysłowym	1131/Wł	03.05.1985
16	Ul. Hoża 6	Dom mieszkalny	Dom mieszkalny kupca płócienniczego	1736	30.06.1966
17	Ul. Jasna 4	Dom mieszkalny	Dom mieszkalny	1135/Wł	03.05.1985
18	Ul. Jasna 8	Dom mieszkalny	Dom mieszkalno - gospodarczy	1129/Wł	03.05.1985
19	Ul. Piastowska 7	Dom mieszkalny	Willa	1130/Wł	03.05.1985
20	Ul. Warszawska 2	Dom mieszkalny	Willa fabrykanta, obecnie dom mieszkalny	1128/Wł	03.05.1985
21	Ul. Dworcowa	Dworzec	Dworzec kolejowy (Jedlinka Dolna)	1490/Wł	25.03.1996
22	Ul. Kłodzka 59a	Dworzec	Dworzec kolejowy (Kamieńsk)	1488/Wł	25.03.1996

### **OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW**

Z obszaru gminy Jedlina - Zdrój ewidencją zabytków objęto 144 zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Większość z tych obiektów stanowią domy mieszkalne (84), co stanowi ponad 58% wszystkich obiektów. Mniej licznie występują zabudowania użyteczności publicznej (20), wille (13), budynki przemysłowe i magazynowe (10), cmentarze, wiadukty (po 4), kościoły, oficyny, obory (po 2), park, dworzec i wieża ciśnień – po 1 obiekcie.

Tabela 3. Wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków

Lp.	Adres	Obiekt
1	2	3
1	Ul. Piastowska	Kościół parafialny p.w. Świętej Trójcy
2	Ul. Kłodzka	Kościół fil. p.w. Wniebowzięcia NMP
3	Ul. Kłodzka	Cmentarz
4	Ul. Piastowska	Były cmentarz ewangelicki
5	Ul. Piastowska 13	Dawna szkoła ewangelicka, obecnie centrum kultury
6	Ul. Piastowska 15	Dawna plebania ewangelicka, obecnie dom mieszkalny
7	Ul. Moniuszki	Cmentarz

8	Ul. Cmentarna	Cmentarz komunalny
9	Ul. Noworudzka 13	Oficyna mieszkalna w zespole pałacowym
10	Ul. Noworudzka 17	Oficyna mieszkalna w zespole pałacowym
11	Ul. Zamkowa	Dom mieszkalno – gospodarczy w zespole pałacowym
12	Ul. Zamkowa	Obora w zespole pałacowym
13	Ul. Zamkowa	Fontanna w zespole pałacowym
14	Pl. Zdrojowy 4	Hala spacerowa, obecnie obiekt gastronomiczny
15	Pl. Zdrojowy	Pawilon z ujęciem źródła
16	Ul. Poznańska 17	Była gospoda w zespole leśnego parku uzdrowiskowego
17	Ul. Poznańska	Park leśny
18	Pl. Zdrojowy 3	Sanatorium „Warszawianka”
19	Pl. Zdrojowy 5	Były hotel, kino
20	Pl. Zdrojowy 5a	Restauracja, obecnie sala widowiskowa
21	Pl. Zdrojowy 9	Hotel, obecnie sanatorium „Teresa”
22	Ul. Akacjowa 8	Pensjonat, obecnie DW „Słowik II”
23	Ul. Chojnowska 1	Hotel, obecnie dom mieszkalny
24	Ul. Poznańska 3	Pensjonat, obecnie Ośrodek Wypoczynkowy „Śnieżynka”
25	Ul. Warszawska 9	Remiza strażacka z dzwonnica i wozownią
26	Ul. Kłodzka 23	Szkoła
27	Ul. Piastowska 11	Szkoła parafii katolickiej, obecnie ośrodek pomocy społecznej
28	Ul. Pokrzywianki 1	Była szkoła
29	Ul. Słowackiego 5	Szkoła
30	Ul. Akacjowa 2	Willa
31	Ul. Akacjowa 5	Dom mieszkalno – gospodarczy
32	Ul. Akacjowa 6	Willa
33	Ul. Akacjowa 12	Dom mieszkalny
34	Ul. Akacjowa 15	Dom mieszkalny
35	Ul. Akacjowa 19	Dom mieszkalny
36	Ul. Chrobrego 18	Dom mieszkalny
37	Ul. Chojnowska 2	Dom mieszkalny
38	Ul. Chojnowska 4	Dom mieszkalny
39	Ul. Chojnowska 5	Dom mieszkalny
40	Ul. Chojnowska 9	Dom mieszkalny
41	Ul. Cmentarna 3	Dom mieszkalny
42	Ul. Długa 8	Obora, obecnie budynek mieszkalny
43	Ul. Hoża 2	Dom mieszkalny, dom mieszkalno – gospodarczy, stodoła w zespole
44	Ul. Hoża 4	Dom mieszkalny
45	Ul. Jasna 1	Dom mieszkalny
46	Ul. Jasna 2	Dom mieszkalny
47	Ul. Jasna 4a	Dom mieszkalno – gospodarczy z oborą
48	Ul. Jasna 6	Dom mieszkalno – gospodarczy
49	Ul. Kamienna 3	Dom mieszkalny
50	Ul. Kłodzka 13	Dom mieszkalny
51	Ul. Kłodzka 16	Dom mieszkalny
52	Ul. Kłodzka 24	Dom mieszkalny
53	Ul. Kłodzka 26	Dom mieszkalny

54	Ul. Kłodzka 77	Dom mieszkalny
55	Ul. Kłodzka 81	Willa
56	Ul. Kościelna 3	Dom mieszkalny
57	Ul. Kościelna 5	Dom mieszkalny
58	Ul. Kościelna 7	Dom mieszkalny
59	Ul. Lipowa 2	Dom mieszkalny
60	Ul. Moniuszki 1	Willa, obecnie dom mieszkalny
61	Ul. Moniuszki 8	Dom mieszkalny
62	Ul. Moniuszki 12	Willa
63	Ul. Moniuszki 18	Dom mieszkalny
64	Ul. Narutowicza 4	Dom mieszkalny
65	Al. Niepodległości 3 i 5	Dom mieszkalny
66	Ul. Noworudzka 1	Dom mieszkalny
67	Ul. Noworudzka 2	Dom mieszkalny
68	Ul. Noworudzka 2	Obora
69	Ul. Noworudzka 5	Dom mieszkalny
70	Ul. Noworudzka 9	Dom mieszkalny
71	Ul. Noworudzka 18	Dom mieszkalny
72	Ul. Noworudzka 22	Dom mieszkalny
73	Ul. Piastowska 5	Willa
74	Ul. Piastowska 8	Willa
75	Ul. Piastowska 10	Willa
76	Ul. Piastowska 16	Dom mieszkalny, dawny dom bractwa strzeleckiego
77	Ul. Piastowska 18	Dom mieszkalny
78	Ul. Piastowska 23	Dom mieszkalny
79	Ul. Piastowska 29	Dom mieszkalny
80	Ul. Piastowska 31	Dom mieszkalny
81	Ul. Piastowska 34	Dom mieszkalny
82	Ul. Piastowska 36	Dom mieszkalny
83	Ul. Piastowska 37	Dom mieszkalny
84	Ul. Piastowska 38	Dom mieszkalny
85	Ul. Piastowska 48	Dom mieszkalny
86	Ul. Piastowska 50	Dom mieszkalny
87	Ul. Piastowska 58	Dom mieszkalny
88	Ul. Piastowska 70	Dom mieszkalny
89	Ul. Piastowska 72	Dom mieszkalny
90	Ul. Piastowska 74	Dom mieszkalny
91	Ul. Piękna 2	Dom mieszkalny
92	Ul. Piękna 4	Dom mieszkalny
93	Ul. Piękna 7	Willa
94	Ul. Pokrzywianki 10	Dom mieszkalny
95	Ul. Południowa 1	Willa
96	Ul. Poznańska 9	Dom mieszkalny
97	Ul. Poznańska 11	Dom mieszkalny
98	Ul. Poznańska 12 i 14	Dom mieszkalny
99	Ul. Poznańska 16 i 18	Dom mieszkalny
100	Ul. Poznańska 20 i 22	Dom mieszkalny
101	Ul. Poznańska 24 i 26	Dom mieszkalny

102	Ul. Poznańska 28	Pensjonat, obecnie dom mieszkalny
103	Ul. Poznańska 30	Dom mieszkalny
104	Ul. Poznańska 32	Dom mieszkalny
105	Ul. Poznańska 34	Dom mieszkalny
106	Ul. Północna 3	Dom mieszkalny
107	Ul. Północna 17	Dom mieszkalny
108	Ul. Północna 19	Dom mieszkalny
109	Ul. Sienkiewicza 2	Dom mieszkalny
110	Ul. Sienkiewicza 3	Dom mieszkalny
111	Ul. Sienkiewicza 5	Dom mieszkalny, obecnie DW „Słowik III”
112	Ul. Sienkiewicza 7	Dom mieszkalny
113	Ul. Słowackiego 4	Dom mieszkalny
114	Ul. Słowackiego 6	Willa
115	Ul. Słowackiego 14	Dom mieszkalny
116	Ul. Słowackiego 27	Dom mieszkalny
117	Ul. Słowackiego 29	Willa
118	Ul. Wałbrzyska 2	Dom mieszkalny, dawny pensjonat z pijalnią mleka i parkiem
119	Ul. Wałbrzyska 3	Dom mieszkalny
120	Ul. Wałbrzyska 5	Dom mieszkalny
121	Ul. Warszawska 2	Pawilon ogrodowy, ogród ozdobny z fontanną i schodami
122	Ul. Warszawska 3	Dom mieszkalny
123	Ul. Warszawska 4	Dom mieszkalny
124	Ul. Warszawska 11	Dom mieszkalny
125	Ul. Warszawska 14	Willa
126	Ul. Warszawska 16	Dom mieszkalny
127	Ul. Warszawska 19	Willa
128	Pl. Zwycięstwa 15	Dom mieszkalny
129	Ul. Dworcowa 14	Dworzec PKP
130	Ul. Dworcowa	Wieża ciśnień w zespole dworca
131	Ul. Dworcowa	Wiadukt kolejowy I (Suliszów)
132	Ul. Dworcowa	Wiadukt kolejowy II (Suliszów)
133	Ul. Konopnickiej	Wiadukt kolejowy III (Glinica)
134	Ul. Świdnicka	Wiadukt kolejowy IV
135	Ul. Chrobrego	Budynek produkcyjno – biurowy „ZPE” Zofiówka
136	Ul. Chrobrego 8	Budynek formowni „ZPE” Zofiówka
137	Ul. Chrobrego 8	Budynek kotłowni „ZPE” Zofiówka
138	Ul. Chrobrego 8	Budynek montażu izolatorów I „ZPE” Zofiówka
139	Ul. Chrobrego 8	Budynek montażu izolatorów II „ZPE” Zofiówka
140	Ul. Chrobrego 8	Budynek stolarni „ZPE” Zofiówka
141	Ul. Chrobrego 8	Budynek laboratorium wysokich napięć „ZPE” Zofiówka
142	Ul. Chrobrego 8	Budynek kontroli jakości prądu „ZPE” Zofiówka
143	Ul. Chrobrego 8	Budynek magazynu „ZPE” Zofiówka
144	Ul. Chrobrego 8	Budynek hali magazynu „ZPE” Zofiówka

## **2.2. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE**

Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Jedlina – Zdrój występują nielicznie a zlokalizowane są w okolicy Kamieńska i Jedlinki. Ochronie podlegają następujące zabytki archeologiczne:

- motyka kamienna z okresu neolitu, stanowisko bez lokalizacji,
- podkowa żelazna z okresu późnego średniowiecza, stanowisko bez lokalizacji,
- Jedlina – Zdrój – Jedlinka ruiny późnośredniowiecznego zamku, stanowisko można zlokalizować na terenie zespołu pałacowego w Jedlinie,
- Jedlina – Zdrój – Kamieńsk ostroga żelazna z okresu wczesnego średniowiecza – VII wiek.

## **2.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

Na obszarze gminy Jedlina - Zdrój występują obszary, które należałoby objąć ochroną konserwatorską w formie następujących stref ochrony konserwatorskiej: strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obejmująca pierwotny, osiemnastowieczny układ historycznego centrum uzdrowiska (Plac Zdrojowy z Domem Zdrojowym i promenadą, fragment rozwidlenia ulic Warszawskiej i Wałbrzyskiej z reprezentacyjnymi dziewiętnastowiecznymi pensjonatami i willami, aleją lip / obecnie ul. Niepodległości /, zespół kościoła ewangelickiego z terenem cmentarza, domem parafialnym, szkołą oraz północny i środkowy odcinek ul. Piastowskiej będący dawniej traktem komunikacyjnym prowadzącym do majątku Jedlinka) oraz zespół pałacowy położony w jednostce Jedlinka, w skład którego wchodzi pałac, folwark z dziedzictwa i relikdami fontanny, park pałacowy oraz tereny ogrodów użytkowych.

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej - obejmująca teren położony na północ od Placu Zdrojowego tj. dziewiętnasto i dwudziestowieczną zabudowę przy ul. Chojnowskiej i Pięknej, Park Zdrojowy przy ul. Warszawskiej, pensjonaty przy ul. Kościelnej, obszar wyznaczony ul. Poznańską i przylegający do niej od południowego zachodu teren parku leśnego z budynkiem dawnego zajazdu tzw. Szwajcarką / ul. Poznańska 17 /, obejmuje również zabudowę willową i pensjonatową ul. Poznańskiej, kościół p.w. Św. Trójcy oraz domy wielorodzinne ograniczone ulicami Piastowską, Leśną, Cmentarną i Chopina.

Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego - obejmująca tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym tj. dla otuliny centralnej części uzdrowiska porośnięte lasami wzgórza i góry stanowiące naturalne tło dla historycznej zabudowy siedliska, tereny te poprzez wytyczenie w XIX wieku traktów spacerowych i urządzenie miejsc rekreacyjnych, nierozzerwalnie powiązane zostały z układem uzdrowiska oraz dla jednoski Jedlinka strefa ta obejmuje najbliższą okolicę zespołu pałacowego i historycznego siedliska osiedla.



### **3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**

1. Za najważniejsze dominanty wśród uwarunkowań przyrodniczych dla zagospodarowania przestrzennego uznać należy:
  - rzeźbę terenu,
  - klimat (a w szczególności – warunki anemometryczne, solarne, termiczne, inwersje) - o wpływie klimatu na zagospodarowanie przestrzenne świadczy min. świadectwo Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk potwierdzające właściwości lecznicze klimatu. Gmina Jedlina-Zdrój otrzymała je w czerwcu 2008 r. Dokument charakteryzuje trzy typy obszarów o różnej przydatności do leczenia klimatycznego,
  - stosunki wodne (okresowe nadmiary lub deficyty wody wynikające ze słabej retencyjności podłoża; jednocześnie – wysoką podatność zasobów wód podziemnych na zanieczyszczenie),
  - występowanie wód mineralnych,
  - występowanie licznych i rozległych obszarów chronionych wysokiej rangi.
2. Na terenie gminy zlokalizowane są następujące obszary i obiekty objęte ochroną prawną:
  - Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich,
  - Park Krajobrazowy Gór Sowich,
  - Otulina Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich,
  - Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Góry Kamienne” (PLH020038),
  - Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nietoperzy Gór Sowich”(PLH020071),
  - Siedliska przyrodnicze,
  - Użytki ekologiczne,
  - Chronione gatunki roślin i zwierząt,
  - Pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej.
3. Prawie cały obszar gminy (poza fragmentami na zachodzie i północy w rejonie jednostki Kamieńsk) położony jest w strefie ochronnej ujęcia wody ze zbiornika „Lubachów” na rzece Bystrzycy, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Wałbrzychu nr OŚ.IV-6210/27/94 z dnia 12 kwietnia 1994 r.
4. Strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne są wartością gminy a jednocześnie pewnym ograniczeniem.
5. Rejestr zabytków obejmuje 22 zabytki nieruchome. Stwarza to określone ograniczenia w działaniach dotyczących tych obiektów zabytkowych i ich otoczenia oraz wymaga uzyskiwania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków (np. w przypadku modernizacji budynku).
6. Na obszarze gminy Jedlina - Zdrój zidentyfikowano 144 obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków. Wśród obiektów zabytkowych przeważają domy mieszkalne, co stanowi ponad 58% wszystkich obiektów. Zabytkowe walory obiektów

umieszczonych w ewidencji zabytków powinny być uwzględniane w przypadku modernizacji, remontów lub zmiany funkcji tych obiektów i zespołów.

7. Na obszarze gminy Jedlina - Zdrój znajdują się 2 stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków. Stwarzają one pewne ograniczenia we wprowadzaniu różnych sposobów zagospodarowania, jeśli wiążą się one z robotami ziemnymi (konieczność uzgodnienia realizacji przedsięwzięcia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków i odpowiedniego zabezpieczenia stanowiska).
8. Walory zabytkowe i kulturowe gminy wskazują na potrzebę wyznaczenia w planach miejscowych stref ochrony konserwatorskiej. Ze względu na zidentyfikowane w Studium przewiduje się potrzebę wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących stref konserwatorskich:
  - 1) strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 2) strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - 3) strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

#### **4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WALORÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DLA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBRĘB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBRĘB GLINICA**

1. Teren opracowania zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój według klasyfikacji fizyczno-geograficznej Jerzego Kondrackiego, w: „Geografia regionalna Polski” (Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000), położony jest w megaregionie Pozaalpejskiej Europy Środkowej, w prowincji - Masyw Czeski, w podprowincji - Sudety z Przedgórzem Sudeckim, w makroregionie - Sudety Środkowe oraz w mezoregionie - Góry Wałbrzyskie. Obszar opracowania zlokalizowany jest na wschodnim stoku góry Jałowiec położonej w paśmie Grzbietu Rybnickiego o spadku ok. 25-30%.
2. W granicach obszaru opracowania występują głównie grunty leśne.
3. W północnej części obszaru zmiany Studium występują złoża surowców mineralnych: naturalne złoża wód leczniczych, objęte koncesją nr 33/93 z dnia 15.04.1993 r., które podlegają szczególnej ochronie.
4. Obszar opracowania zmiany Studium leży w strefie klimatu podgórskiego łagodnego. Cechy klimatu analizowanego terenu:
  - średnia roczna temperatura w rejonie wynosi: 5-6°C;
  - średnia temperatura w styczniu wynosi: -3 do -2,5°C;
  - średnia temperatura w lipcu wynosi: 14 - 15°C;
  - suma usłonecznienia wynosi średnio w roku 1550 godzin;
  - średnia roczna prędkość wiatru wynosi: 3,5 – 5 m/s;
  - średnie roczne sumy opadów wynoszą 950 mm;
  - średnia liczba dni z opadem wynosi 176.

5. Na terenie zmiany Studium występują wody gruntowe na stokach (są to sączenia o zmiennej wydajności i różnej głębokości).
6. Na terenie zmiany Studium zlokalizowany jest objęty ochroną Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich wraz z otuliną. Teren Parku obejmuje zasięgiem prawie cały obszar opracowania. Ponadto na obszarze gminy znajduje się Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Góry Kamienne” oraz Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie”.  
SOO „Góry Kamienne” chroni głównie siedliska roślinne i zwierzęce obszarów leśnych związanych z występowaniem permskich skał wulkanicznych tworzących bardzo urozmaicony krajobraz z wieloma cennymi siedliskami roślinnymi.  
OSO „Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie” stanowi obszar ochrony populacji dziko występujących ptaków, którego celem jest utrzymanie i zagospodarowanie ich siedlisk naturalnych zgodnie z wymogami ekologicznymi oraz przywracanie zniszczonych biotopów i tworzenie nowych.
7. Lasy stanowią głównie własność Skarbu Państwa, administrowaną przez Nadleśnictwo Wałbrzych i stanowią one Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich. Najczęściej spotykane typy siedliskowe lasów to: lasy mieszane górskie oraz bory mieszane górskie. Najlicniejszą grupę (około 54% całego drzewostanu) stanowią drzewa w wieku 40-100 lat. Według składu gatunkowego drzew najczęściej występującymi gatunkami są: świerk, buk, sosna, dąb, brzoza.
8. Na terenie opracowania występują siedliska 5 gatunków ssaków: nocek duży, podkowiec mały, nocek orzęsiony, nocek Bechsteina, wydra.
9. Na terenie zmiany Studium znajduje się jeden zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków tj.: wiadukt linii kolejowej przy ul. Dworcowej.

## DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO - GOSPODARCZE

### 1. DEMOGRAFIA

Gmina Jedlina – Zdrój pod względem zaludnienia należy do jednych z mniejszych gmin miejskich na terenie województwa dolnośląskiego. Liczba mieszkańców gminy Jedlina – Zdrój wynosi 5 071 mieszkańców w 2007r., co daje zaledwie 2,8% ogólnej liczby mieszkańców powiatu wałbrzyskiego.

Od końca lat 90 ubiegłego wieku obserwuje się spadek liczby mieszkańców; od 1997r. do 2007r. liczba mieszkańców zmniejszyła się o 7,6%, gdzie od 1997r. do 2002r. spadek ludności wynosił 4,3%. W porównaniu do lat 1997 – 2002 spadek ludności zmniejszył się i w latach 2002 – 2007 wynosił 3,3%.

Główną przyczyną ujemnego salda migracji, a co za tym idzie spadku zaludnienia, jest malejąca z roku na rok liczba osób zatrudnionych. Na podstawie danych z roku 1997 i 2007 obserwuje się spadek pracujących sięgający 24,5% przy liczbie osób zatrudnionych około 1100 w roku 1997 i 830 w roku 2007.

Według płci w gminie Jedlina – Zdrój obserwuje się systematyczny wzrost populacji kobiet, co jest charakterystyczne w przypadku gmin miejskich.

Tabela 4. Ruch liczebności populacji i czynniki tego ruchu.

Rok	Liczba mieszkańców	Liczba kobiet na 100 mężczyzn	Przyrost naturalny	Saldo migracji (wewnętrzne i zagraniczne)
1.	2.	3.	4.	5.
1997	5 478	106	-22	-30
1998	5 458	107	0	-41
1999	5 341	110	-38	-4
2000	5 269	105	-13	-21
2001	5 275	110	-14	-10
2002	5 244	109	-33	5
2003	5 210	111	-22	1
2004	5 155	111	-40	-19
2005	5 144	112	-19	-7
2006	5 097	113	-31	-1
2007	5 071	114	-28	-12

Źródło: dane z Głównego Urzędu Statystycznego.

Pod względem struktury wieku populacja gminy jest jeszcze młoda, co objawia się poprzez ludność w wieku przedprodukcyjnym do 17 lat – dzieci i młodzież. Poprzez postępujący proces starzenia się ludności uwidacznia się spadek grupy ludności w wieku przedprodukcyjnym, przy wzroście udziału grupy produkcyjnej.

Tabela 5. Funkcjonalna struktura wieku (w latach 1997 – 2007).

Grupa wieku	1997	2002	2007	2007	
				powiat wałbrzyski	województwo dolnośląskie
1.	2.	3.	4.	5.	6.
<b>przedprodukcyjna</b>	1 300	1 096	906	30 155	2 878 410
	23,7%	20,9%	17,9%	16,5%	18,1%
przedprodukcyjna kobiet	602	524	451	14 811	253 488
przedprodukcyjna mężczyzn	698	572	455	15 344	266 432
<b>produkcyjna</b>	3177	3176	3241	118 524	1 898 148
	58%	60,6%	63,9%	65,1%	65,9%
produkcyjna kobiet	1522	1555	1598	57 912	925 222
produkcyjna mężczyzn	1655	1621	1643	60 612	972 926
<b>poprodukcyjna</b>	1001	972	924	33 425	460 342
	18,3%	18,5%	18,2%	18,4%	16%
poprodukcyjna kobiet	697	661	652	23 168	320 237
poprodukcyjna mężczyzn	304	311	272	10 257	140 105
<b>Razem</b>	5 478	5 244	5 071	182 104	2 878 410

Źródło: dane z Głównego Urzędu Statystycznego

Pod względem poziomu wykształcenia, na podstawie danych GUS z 2002r., najlicniejszą grupą są osoby z wykształceniem podstawowym, zasadniczym zawodowym oraz średnim. Mniejszość populacji stanowią osoby z wykształceniem wyższym, policealnym bądź też nieukończonym podstawowym.

Tabela 6. Poziom wykształcenia mieszkańców gminy Jedlina – Zdrój.

Wykształcenie	Kobiety	Mężczyźni	Razem
1.	2.	3.	4.
<b>Wyższe</b>	151	89	240
			5,25%
<b>Policealne</b>	110	30	140
			3,1%
<b>Średnie</b>	667	470	1137
			24,9%
<b>Zasadnicze zawodowe</b>	439	727	1166

			25,5%
<b>Podstawowe</b>	926	780	1706
			37,4%
<b>Nieukończone podstawowe</b>	123	53	176
			3,85%

Źródło: dane z publikacji GUS 2002r.

## 2. MIESZKALNICTWO

Analiza gospodarki mieszkaniowej pozwala zaobserwować kierunki zmian oraz warunki zamieszkiwania, które stanowią znaczący czynnik wpływający na jakość życia ludzi.

Z danych dotyczących liczby mieszkań w gminie Jedlina – Zdrój można zaobserwować systematyczny wzrost ilości mieszkań. Według danych GUS w ciągu 10 lat (1997-2007 r.) ilość mieszkań w gminie Jedlina Zdrój wzrosła o 5%. Właścicielami znacznej części mieszkań są osoby fizyczne.

Tabela 7. Rozwój warunków mieszkaniowych (w latach 2002 – 2007).

<b>Formy własności</b>	<b>2002r</b>	<b>2005r</b>	<b>2007r</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>
<b>Mieszkania gminne (komunalne)</b>	675	572	531
	35,8%	30,1%	27,8%
<b>Mieszkania spółdzielni mieszkaniowych</b>	60	60	44
	3,2%	3,2%	2,3%
<b>Mieszkania zakładów pracy</b>	46	41	41
	2,4%	2,2%	2,2%
<b>Mieszkania osób fizycznych</b>	1094	1217	1286
	58,1%	64,1%	67,3%
<b>Mieszkania pozostałych osób</b>	8	8	8
	0,5%	0,4%	0,4%

Źródło: dane Głównego Urzędu Statystycznego

W 1996 r. 50% mieszkań w gminie stanowiły mieszkania komunalne; w 10 lat później (2007r.) następuje wyraźny wzrost mieszkań należących do osób fizycznych, kosztem mieszkań komunalnych. W okresie ostatnich lat obserwuje się prywatyzację mieszkań gminnych.

Tabela 8. Rozwój standardów mieszkaniowych (w latach 1997 – 2007).

	1997r.	2002r.	2005r.	2007r.	2007r.	
					Powiat wałbrzyski	Województwo dolnośląskie
<b>Liczba mieszkań</b>	1 813	1 802	1 898	1 910	71 856	1 027 536
<b>Liczba izb</b>	5 549	5 995	6 370	6 441	225 253	3 704 531
<b>Powierzchnia użytkowa mieszkania [m<sup>2</sup>]</b>	101 609	112 285	121 499	123 207	4 053 446	68 257 477
<b>Liczba osób/mieszkanie</b>	3	2,9	2,7	2,65	2,5	2,8
<b>Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania [m<sup>2</sup>]</b>	56	62	64	64,5	56,4	66,4
<b>Liczba osób/izbę</b>	0,99	0,87	0,81	0,79	0,81	0,78
<b>Pow. użytkowa/osobę [m<sup>2</sup>]</b>	18,5	21,4	23,6	24,3	22,3	23,7

Źródło: dane Głównego Urzędu Statystycznego.

Analizując dane z 2007r. można zaobserwować, że warunki mieszkaniowe na terenie gminy Jedlina – Zdrój są porównywalne do warunków mieszkaniowych dla województwa dolnośląskiego oraz wyższe od przeciętnego dla powiatu wałbrzyskiego.

Licząc mieszkania gminne w m<sup>2</sup> należy zauważyć ich wzrost w przeciągu 10 lat (tj. 1997 – 2007r) o 17,5%. Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wzrosła o 23,7% (w 1997r. wynosiła ona 18,5 m<sup>2</sup> na 1 osobę; w 2007r. - 24,3 m<sup>2</sup> na 1 osobę). Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania wzrosła o 12,9% (w 1997r. wynosiła ona 56,1 m<sup>2</sup>; w 2007r. – 64,5 m<sup>2</sup>).

Dwa pierwsze wskaźniki procentowe mówią o fizycznym powiększeniu się mieszkań w gminie. Na dwa kolejne wzrosty procentowe składają się dwa czynniki: pierwszym jest fizyczny wzrost mieszkań, drugim – zmniejszenie się liczebności mieszkańców gminy.

Tabela 9. Standard wyposażenia mieszkań w urządzenia.

	Gmina Jedlina – Zdrój [%]	Powiat wałbrzyski		Województwo dolnośląskie
		Miasto	Wieś	
wodociąg	97,8	98,9	94,3	97,8
ustęp splukiwany	70,8	79	73,7	88,4
łazienka	67,4	74,9	71,8	86,9
centralne ogrzewanie	62	69,3	64,7	76,5
gazociąg	58	86,9	24,7	66,3

Mieszkania w gminie Jedlina – Zdrój są stosunkowo dobrze wyposażone w podstawowe urządzenia bytowe – wodociąg, ustęp splukiwany, łazienka, centralne ogrzewanie czy też gazociąg sieciowy. Jednak wyposażenia mieszkań na tle województwa wykazują mniejsze standardy. Podobnymi odsetkami jak w województwie gmina dysponuje mieszkaniami wyposażonymi w wodociągi. Znacznie gorzej przedstawia się odsetek mieszkań wyposażonych w pozostałe urządzenia bytowe (ustęp splukiwany, łazienka, centralne ogrzewanie, gaz sieciowy).

### **3. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA**

#### **WARUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ**

Do infrastruktury społecznej należy zaliczyć podstawowe usługi, przede wszystkim usługi oświaty, ochrony zdrowia w głównej mierze finansowane ze środków własnych gminy; usługi kultury, sportu i rekreacji, które mogą być finansowane ze środków własnych gminy oraz obiekty sakralne i cmentarze. Ze względu na niewielkie zaludnienie rozwój usług jest w gminie ograniczony. Zarówno pod względem usług oświaty jak i zdrowia dodatkowe potrzeby mieszkańców zaspokajane są w pobliskim mieście powiatowym – Wałbrzychu. Utrzymywanie kompleksowych usług niekomercyjnych (m. in. szkoły, szpitale) wiąże się ze znacznym obciążeniem budżetu gminy.

Ze względu na uzdrowiskowy charakter gminy w okresie ostatnich 5 lat można zaobserwować rozwój usług, mających na celu poprawę bytności zarówno kuracjuszy jak i lokalnej społeczności.

#### **CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO**

##### **Wychowanie przedszkolne**

Wychowanie przedszkolne realizowane jest przez jedno przedszkole niepubliczne. Przedszkole to dysponuje 84 miejscami. W roku 2007 do przedszkola uczęszczało 72 dzieci, w tym 22 dzieci sześciolletnich, 22 dzieci pięcioletnich, 19 dzieci czteroletnich oraz 9 dzieci trzyletnich. W okresie lat 2002-2007 liczba dzieci w przedszkolu wzrosła z 63 na 72. Oprócz wymienionego przedszkola, przy szkole podstawowej znajduje się jeden oddział przedszkolny („zerówka”), do którego w 2007 roku uczęszczało 20 dzieci (sześciolatków). Łącznie na obszarze gminy wychowaniem przedszkolnym objętych było 92 dzieci, co stanowi około 55,6% dzieci w wieku przedszkolnym (3-6 lat).

Na podstawie analizy urodzeń w gminie Jedlina – Zdrój można zaobserwować, że liczba dzieci w wieku przedszkolnym (3 – 6 lat) w następnych latach może kształtować się w następujący sposób:

- 2008r. – 163 dzieci,
- 2009r. – 167 dzieci,
- 2010r. – 162 dzieci.

Biorąc pod uwagę dane dzieci w wieku przedszkolnym należy przewidzieć w rozwoju gminy Jedlina - Zdrój odpowiednią rozbudowę sieci placówek wychowania przedszkolnego (stworzenie dodatkowych oddziałów) bądź też utworzenia nowych terenów, ewentualnie przystosowanie istniejących obiektów o innych funkcjach.



### **Usługi oświaty**

W gminie Jedlina – Zdrój zlokalizowana jest jedna szkoła podstawowa z 13 oddziałami i 12 pomieszczeniami do nauki. W roku szkolnym 2006/2007 do szkoły uczęszczało 281 uczniów. Szkoła wyposażona jest w jedną pracownię komputerową z 19 stanowiskami komputerowymi, z czego 12 jest przeznaczonych do dyspozycji uczniów a 9 jest podłączonych do Internetu.

Ponadto na terenie gminy Jedlina – Zdrój zlokalizowane jest jedno gimnazjum z 9 oddziałami i 14 pomieszczeniami do nauki, w którym w roku szkolnym 2006/2007 uczyło się 232 uczniów. Gimnazjum, podobnie jak szkoła podstawowa, wyposażone jest w jedną pracownię komputerową z 18 stanowiskami komputerowymi, przy czym 13 podłączonych jest do Internetu i oddanych do dyspozycji uczniów.

Analiza urodzeń w poszczególnych latach pozwala oszacować, że ilość szkół w gminie jest wystarczająca i nie ma konieczności rozbudowy bądź tworzenia nowych terenów i obiektów przeznaczonych pod usługi oświaty.

### **Usługi kultury**

Na terenie gminy Jedlina –Zdrój zlokalizowany jest jeden ośrodek kultury – przy ulicy Piastowskiej 13.

Bardzo ważną rolę w promocji gminy Jedlina – Zdrój stanowią organizowane imprezy o charakterze miejscowym, lokalnym, ogólnopolskim a nawet międzynarodowym. Wśród imprez organizowanych na terenie gminy są m.in.:

- Turnieje literackie,
- Koncert Trzech Kultur,
- Dolnośląski Festiwal Zupy,
- Międzynarodowy Festiwal Teatrów Ulicznych,

ponadto Centrum Kultury oprócz proponowanych zajęć muzyczno - plastycznych, turniejów wiedzy, cyklicznych konkursów oraz nauki języka angielskiego i gier strategicznych jest również organizatorem wypoczynku dla dzieci w okresie wakacji i ferii.

Na terenie gminy zlokalizowana jest również Miejska Biblioteka Publiczna – przy ul. Piastowskiej 13. Księgozbiór biblioteki osiągnął w 2007 roku 16 969 woluminów. Średnio na 100 mieszkańców przypada 335 woluminów, przy liczbie 1198 zarejestrowanych w 2007r. czytelników.

Analizując dane można zauważyć, że do roku 2005 liczba woluminów systematycznie wzrastała. Jednak na skutek zmniejszającej się liczby czytelników zlikwidowano jedną bibliotekę; liczba czytelników zmniejszyła się o około 19,5% a woluminów o około 12%.

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój do roku 2006 zlokalizowane było jedno kino, w którym wyświetlono 163 seanse w latach 1997 - 2006, w tym 6 seansów od 2005 roku; liczba widzów wyniosła 2401 osób w latach 1997 – 2006, w tym 301 osób od 2005 roku. Z powodu zmniejszającej się liczby widzów oraz seansów, obiekt ten w 2007 roku został zamknięty.

### **Obiekty sakralne i cmentarze**

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój zlokalizowane są trzy kościoły wyznania rzymskokatolickiego:

- parafialny p.w. Trójcy Św. – przy ul. Piastowskiej 10,

- filialny p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny w Kamieńsku,
- Świątynia przejęta od Zboru Ewangelicko – Augsburgskiego w 2001 roku.

Pochówki zmarłych odbywają się na cmentarzu komunalnym (Cmentarz Mały), zlokalizowanym w Jedlinie – Zdroju przy ul. Poznańskiej. Drugi cmentarz komunalny - Cmentarz Duży – jest już całkowicie wypełniony. Ze względu na niewystarczającą powierzchnię cmentarza należy przewidzieć w rozwoju gminy Jedlina – Zdrój rozbudowę istniejącego cmentarza bądź utworzenie nowych terenów pod cmentarz.

### **Usługi sportu i rekreacji**

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój zlokalizowane są następujące obiekty sportu i rekreacji:

- hala sportowa – przy ul. Słowackiego 5,
- kompleks rekreacyjno – sportowy – przy ul. Kłodzkiej,
- kompleks narciarski,
- tor saneczkowy – przy ul. Poznańskiej,
- kort tenisowy.

Na terenie gminy organizowane są liczne imprezy sportowe, do których należą m.in.: petanque, zawody kolarskie, biegi, biegi narciarskie a także turnieje piłki nożnej oraz tenisa stołowego.

Jednak jedną z głównych atrakcji rekreacyjnych jest „Uzdrowski Szlak Turystyczny – Rekreacyjny”, utworzony w 2003 roku. Szlak ten prowadzi przez najciekawsze i najpiękniejsze miejsca Jedliny – Zdrój. Początek szlaku zlokalizowany jest na Placu Zdrojowym i prowadzi przez miejsca, gdzie znajdują się obiekty o charakterze historyczno – kulturalnym, park o różnorodnych drzewach, krzewach i innej roślinności, punkty widokowe na panoramę Gór Stołowych i Gór Wałbrzyskich, naturalne źródła wody mineralnej „Charlotta”, kończąc w zabytkowej alei z kapliczką Najświętszej Marii Panny (Aleja Niepodległości).

### **Usługi zdrowia**

Usługi zdrowia w gminie Jedlina - Zdrój świadczy Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej przy ul. Akacjowej 2, w którym przyjmuje lekarz rodzinny, pediatra, stomatolog oraz ginekolog. Ponadto na terenie gminy zlokalizowana jest 1 praktyka lekarza rodzinnego przy ul. Wałbrzyskiej oraz znajduje się jedna apteka przy ul. Piastowskiej.

Należy również nadmienić iż na terenie Jedliny – Zdrój zlokalizowane jest uzdrowisko „Szcawno – Jedlina” przy Placu Zdrojowym 1, w którym leczone są schorzenia:

- układu oddechowego,
- układu pokarmowego,
- układu moczowego,
- układu narządu ruchu,

- choroby układu trawiennego,
- choroby układu wydzielania wewnętrznego i przemiany materii,
- cukrzyca typu I i II,
- choroby układu nerwowego,
- rehabilitacja po przebytych chorobach serca.

Do dyspozycji kuracjuszy oddanych jest ponad 165 miejsc w 4 sanatoriach: „Dom Zdrojowy”, „Halina”, „Warszawianka” i „Teresa”.

Ze względu na ograniczone możliwości w zakresie usług zdrowia, większość usług medycznych dla mieszkańców gminy świadczona jest przez placówki ochrony zdrowia w Wałbrzychu.

#### **4. BAZA EKONOMICZNA GMINY**

##### **DOTYCHCZASOWA STRUKTURA GOSPODARKI**

Ze względu na posiadany status uzdrowiska, funkcją wiodącą w gminie jest funkcja uzdrowiskowa, obejmująca centralną część gminy Jedlina – Zdrój.

Z **funkcją uzdrowiskowo – leczniczą** związane są placówki lecznictwa sanatoryjnego: szpitale uzdrowiskowe, sanatoria, ośrodki sanatoryjno – wypoczynkowe i zakład przyrodolecznicy.

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój działają następujące zakłady lecznictwa uzdrowiskowego (zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały NT XXXVIII/207/06 Rady Miasta Jedlina – Zdrój z dnia 30 marca 2006 roku Wykaz zakładów i urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego:

- Szpital uzdrowiskowy „Dom Zdrojowy” – Pl. Zdrojowy 1, który dysponuje 46 miejscami noclegowymi,
- Sanatorium uzdrowiskowe „Warszawianka” – Pl. Zdrojowy 3, które dysponuje 45 miejscami noclegowymi,
- Sanatorium uzdrowiskowe „Halina” – Al. Niepodległości 2, które dysponuje 35 miejscami noclegowymi,
- Szpital uzdrowiskowy „Teresa” – Pl. Zdrojowy 9, który dysponuje 40 miejscami noclegowymi,
- Przychodnia uzdrowiskowa – Uzdrowiskowy Zakład Przyrodolecznicy „Dom Zdrojowy” – Pl. Zdrojowy 1.

Funkcjami uzupełniającymi są funkcje:

**Turystyczno – rekreacyjna** - która uzupełnia funkcję uzdrowiskową atrakcjami turystycznymi, rekreacyjnymi i sportowymi. Do głównych atrakcji turystyczno – rekreacyjnych należą:

- Park północny – zagospodarowany jako park miejski z elementami małej architektury i utwardzonymi alejkami,

- Uzdrowiskowy Szlak Turystyczno – Rekreacyjny – przebiegający przez najciekawsze miejsca Jedliny – Zdrój, zarówno o charakterze miejskim – zabytkowym jak i cennym przyrodniczo,
- Pijalnia uzdrowiskowa na Pl. Zdrojowym,
- Rozległy kompleks rekreacyjno - sportowy z zalewem, bulodromem oraz zapleczem wypoczynkowo – gastronomicznym,
- Liczne alejki spacerowe z punktami widokowymi,
- Szlaki rowerowe,
- Wyciąg narciarski,
- Tor saneczkowy,
- Zabytki kulturowe, udostępniane zwiedzającym.

**Osadnicza** - mająca charakter mieszkaniowo – usługowy oraz produkcyjno – gospodarczy, obejmująca obszary zlokalizowane na terenach jednostek Jedlinka, Kamieńsk oraz Glinica. Na obszarach osadniczych zlokalizowane są liczne usługi, a także tereny gospodarczo – przemysłowe.

Z jednych z większych przedsiębiorstw działających na terenie gminy Jedlina – Zdrój należy wymienić:

- „Uzdrowisko Szczawno – Jedlina” S.A., zlokalizowane przy Placu Zdrojowym 9;
- LAPP INSULATORS Sp. z o.o., zlokalizowana przy ul. Bolesława Chrobrego 7, produkująca izolatory średniego napięcia,
- Przedsiębiorstwo Obróbki Drzewnej URBANIAK Sp. z o.o. zlokalizowane przy ul. Kłodzkiej 29, zajmujące się produkcją i sprzedażą wyrobów z drewna.

W 2007 roku na terenie gminy Jedlina – Zdrój zarejestrowano 353 firmy; w porównaniu z rokiem 1997 liczba firm wzrosła o ponad 32 %.

Największy udział w strukturze własnościowej firm mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą – aż 326 firm (ponad 92%), następnie spółki handlowe – 14 firm (4 %), spółki handlowe z kapitałem zagranicznym – 6 firm (prawie 2 %), stowarzyszenia i organizacje społeczne – 5 firm (1,4 %) oraz najmniejsza grupa – spółdzielnie, do których należą 2 firmy (jedynie 0,6 %).

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój działa 50 sklepów, zatrudniając średnio na jeden obiekt handlowy 1,8 pracownika oraz jedno targowisko o powierzchni ogólnej 350 m<sup>2</sup>. Średnio na jeden sklep przypada około 100 mieszkańców.

W dochodach budżetu gminy Jedlina - Zdrój, największy udział mają dochody z najmu i dzierżawy oraz dochody podatkowe (około 35%), dochody majątkowe (28,8%), dochody od podatku rolnego, nieruchomości, środków transportowych oraz od czynności cywilnoprawnej (ponad 12%), natomiast do najmniejszych udziałów należą wpływy z opłaty skarbowej oraz innych lokalnych opłat (0,8%).

W wydatkach z budżetu gminnego najwięcej środków przeznacza się na :

- oświatę i wychowanie (prawie 27%),
- turystykę (20,5%),
- pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej (ponad 16%),
- administrację publiczną (15,5%),
- gospodarkę mieszkaniową (ponad 6%),
- transport i łączność (ponad 4%),
- gospodarkę komunalną i ochronę środowiska (3,5%),

- kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego (2,7%),
- ochronę zdrowia (niecałe 0,5%),
- bezpieczeństwo publiczne i ochronę przeciwpożarową (prawie 0,3%),
- kulturę fizyczną i sport (niecałe 0,1%).

**Rolnicza** – występująca głównie w północno – zachodniej, północno – wschodniej oraz wschodniej części gminy, obejmująca 35% (615 ha) całkowitej powierzchni gminy. Dominującym kierunkiem w strukturze przestrzeni rolniczej jest kierunek roślinny; pastwiska i łąki stanowią ponad 65 % (403 ha) ogólnej powierzchni rolnej, natomiast grunty orne prawie 34% (209 ha).

W strukturze zasiewów dominuje zboże; w zależności od uwarunkowań siedliskowych jest to: owies, pszenica, pszenżyto, jęczmień oraz żyto, ponadto uprawia się ziemniaki.

Obecnie obszary rolnicze stanowią własność indywidualnych gospodarstw rolnych. W 2002 roku działało 138 gospodarstw rolnych, gdzie 87 gospodarstw rolnych (60%) dysponowało gruntem o powierzchni poniżej 1ha, zaledwie 3 gospodarstwa rolne (5,5%) uznawane są za gospodarstwa pełnoobszarowe (ponad 15 ha); średnia wartość gospodarstwa rolnego wynosi około 5 ha.

**Leśna** - lasy na obszarze gminy występują głównie w południowej, południowo – zachodniej, południowo – wschodniej, zachodniej oraz wschodniej części gminy, tworząc duże zwarte kompleksy leśne, zajmujące ponad 49% całkowitej powierzchni gminy. Głównym właścicielem lasów jest Skarb Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Wałbrzych. Najczęściej spotykanymi typami siedliskowymi lasów są lasy mieszane górskie oraz bory mieszane górskie, natomiast głównymi gatunkami drzew są: świerk, buk, sosna, dąb, brzoza.

## **5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PROCESÓW SPOŁECZNO - GOSPODARCZYCH**

10. Ze względu na uzdrowiskowy charakter gminy główną gałęzią gospodarki są usługi leczniczo - uzdrowiskowe oraz rekreacyjno – turystyczne.
11. Gmina Jedlina – Zdrój stanowi układ gospodarczy w znacznym stopniu otwarty, w szczególności silnie powiązany z Wałbrzychem; wyraża się to w wyjazdach do pracy mieszkańców gminy (układ funkcjonalny: miejsce pracy – miejsce zamieszkania).
12. Zakładając liczebność gminy oraz przyrost naturalny i saldo migracji z roku 2007, wielkość zaludnienia na rok 2025, perspektywiczny dla niniejszego Studium, można oszacować na prawie 4600 mieszkańców w gminie.
13. Proces starzenia się ludności oraz ujemny przyrost naturalny jest główną przyczyną wzrostu grupy ludności w wieku produkcyjnym przy jednoczesnym spadku ludności w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym.
14. Malejąca liczba osób zatrudnionych, uwidoczniła poprzez ujemne saldo migracji, jest główną przyczyną spadku liczby mieszkańców gminy.

15. Na dynamikę napływu ludności z zewnątrz będzie miał głównie wpływ rozwój mieszkalnictwa z uwzględnieniem poprawy standardów mieszkaniowych oraz rozwój gminy pod kątem uzdrowiskowo – rekreacyjno – turystycznym.
16. Zakładając dotychczasowy wzrost ilości mieszkań (5% w ciągu ostatnich 10 lat – 1997 – 2007 r.) można oszacować, że ilość mieszkań na rok 2025, perspektywiczny dla niniejszego Studium, może wynosić 1985 mieszkań.
17. Wzrost ilości mieszkań wiąże się z koniecznością wydzielenia nowych terenów mieszkaniowych.
18. Niewielkie zaludnienie gminy ma wpływ na brak konieczności rozwoju placówek infrastruktury społecznej.
19. Rozwój infrastruktury społecznej może dotyczyć placówek wychowania przedszkolnego (stworzenia dodatkowych oddziałów); jednak nie ma konieczności tworzenia nowych terenów.
20. Istniejące placówki szkolne oraz kompleksy sportowo – rekreacyjne zlokalizowane na terenie gminy są wystarczające dla obsługi mieszkańców gminy, jednak ośrodek kultury wymaga rozbudowy lub modernizacji.
21. Na terenie gminy organizowane są liczne imprezy o charakterze kulturowym jak i sportowym, promujące gminę na szczeblu miejscowym, lokalnym, ogólnopolskim oraz międzynarodowym.
22. W rozwoju gminy należy przewidzieć rozbudowę istniejącego cmentarza bądź utworzenie nowych terenów pod cmentarz.
23. Opieka medyczna w gminie jest na poziomie podstawowym; mieszkańcy nie mają możliwości dostępu do specjalistów medycznych na terenie gminy, korzystają z placówek ochrony zdrowia w Wałbrzychu.
24. Analizując strukturę własnościową podmiotów gospodarczych można zauważyć, że największy udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.
25. Ograniczenie możliwości większego rozwoju produkcji rolniczej wynika z dużej liczby indywidualnych gospodarstw rolnych o powierzchni poniżej 1 ha. Z ekonomicznego punktu widzenia takie gospodarstwa rolne są nie rentowne i nie zapewniają utrzymania ich właścicielom.

## **6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PROCESÓW SPOŁECZNO - GOSPODARCZYCH ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBREB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBREB GLINICA**

1. Na terenie zmiany Studium nie występują tereny mieszkaniowe oraz usługi publiczne.

2. Na terenie dominuje funkcja leśna. Znajdują się tu szlaki turystyczne prowadzące na górę Jałowiec oraz inne pobliskie szczyty.

## **DZIAŁ III. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW**

### **1. STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Ponad połowa gruntów gminy stanowi własność Skarbu Państwa – ponad 57% ogólnej powierzchni gminy. Na własność Skarbu Państwa składają się głównie lasy pod zarządem Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Wałbrzych” – ponad 84% powierzchni terenów leśnych.

Drugim największym właścicielem gruntów w gminie Jedlina – Zdrój są osoby fizyczne – prawie 28% powierzchni gminy. Największa część terenów należąca do osób fizycznych to przestrzeń rolnicza – ponad 80% arealu wszystkich gruntów osób fizycznych..

Własność Gminy stanowią grunty o powierzchni około 205 ha, co stanowi jedynie 12% całkowitej powierzchni gruntów na terenie gminy. Najwięcej gruntów gminnych przeznaczonych jest pod tereny osadnicze – 67,7 ha (co stanowi 34,2% powierzchni gruntów gminnych), lasy i zalesienia – 56,8 ha (28,7% powierzchni gruntów gminnych), drogi – 39,3ha (19,8%) oraz tereny rolne – 20,1 ha (co stanowi zaledwie 10% powierzchni gruntów gminnych).

Spółki prawa handlowego są czwartym w kolejności właścicielem gruntów – 0,4% powierzchni gminy. Najmniejszy udział własności w gruntach mają kościoły i związki wyznaniowe – zaledwie 0,1% oraz powiat i województwo (łącznie około 0,06% całej powierzchni gminy).

### **2. KOMUNIKACJA I TRANSPORT**

#### **2.1. UKŁAD DROGOWY**

##### **Drogi wojewódzkie**

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój zlokalizowane są dwie drogi wojewódzkie: nr 381 relacji Wałbrzych – Kłodzko oraz nr 383 relacji Jedlina – Zdrój – Dzierżoniów.

Droga wojewódzka nr 381 – ul. Kłodzka i ul. Noworudzka - przebiega z północnego – zachodu na południowy – wschód, przecinając gminę Jedlina – Zdrój na dwie części, natomiast trasa drogi wojewódzkiej nr 383 – ul. Świdnicka - bierze początek od drogi nr 381 i biegnie w kierunku północno – wschodnim. Drogi wojewódzkie na terenie gminy Jedlina – Zdrój liczą ponad 9 km a odległości rozmieszczonych skrzyżowań z drogami powiatowymi i gminnymi wynoszą od 0,35 km do 1,1 km. Zarówno droga nr 381 jak i droga nr 383 są drogami jednojezdniowymi z dwoma pasami ruchu, posiadające nawierzchnię bitumiczną, będące drogami klasy głównej i stanowiące około 25% ogólnej długości dróg na terenie gminy.

##### **Drogi powiatowe**

Gmina Jedlina – Zdrój obsługiwana jest przez jedną drogę powiatową nr 3360 D relacji Wałbrzych – Jedlina – Zdrój o długości około 6 km, krzyżującą się z drogą wojewódzką



nr 381. Klasy drogi powiatowej określono jako drogę zbiorczą w części od ul. Wałbrzyskiej do ul. Kłodzkiej oraz drogę lokalną w części od ul. Kłodzkiej do ul. Dworcowej.

Droga powiatowa nr 3360 D stanowi około 16,4% łącznej długości dróg na terenie gminy.

#### **Drogi gminne**

Pozostałe drogi na terenie gminy Jedlina – Zdrój są drogami gminnymi; łączna długość dróg gminnych, stanowiąca układ drogowy na terenie gminy Jedlina – Zdrój wynosi 21,4 km, co stanowi 58,6% łącznej długości dróg na terenie gminy.

Mimo, iż każda jednostka ma dogodny dojazd zarówno do centrum jak i do miejscowości zlokalizowanych poza granicami gminy, to jakość dróg budzi zastrzeżenia. Większość z tych dróg są drogami wąskimi, nie ma chodników oraz poboczy a także zlokalizowanych parkingów. Szerokości dróg gminnych wahają się w przedziale od 2,5 – 3 m do 4 – 4,5 m. Jednak najliczniej występują drogi o szerokości 3 – 4 m.

Analizując stan istniejących dróg można zaobserwować, że drogi na terenie gminy Jedlina – Zdrój wymagają modernizacji zarówno w zakresie geometrii dróg, łuków jak i nawierzchni.

Tabela 10. Wykaz dróg gminnych

<b>Lp</b>	<b>Nr drogi</b>	<b>Relacja i przebieg drogi</b>	<b>Długość i szerokość</b>
1	116351 D	Ul. Akacyjowa - połączenie ul. Piastowskiej i ul. Wałbrzyskiej (drogi powiatowe)	Długość 0,750 km, szerokość 4 – 4,5 m
2	116352 D	Al. Niepodległości - połączenie Pl. Zdrojowego z ul. Piastowską (droga powiatowa)	Długość 0,275 km, szerokość 3,5 – 4 m
3	116353 D	Ul. Barbary - dojazd od ul. Partyzantów (droga gminna)	Długość 0,275 km, szerokość 4 – 4,5 m
4	116354D	Ul. B. Prusa - dojazd od ul. Wałbrzyskiej (droga powiatowa)	Długość 0,310 km, szerokość 4 – 4,5 m
5	116355 D	Ul. Bloki Kolejowe - dojazd od ul. M. Konopnickiej (droga gminna)	Długość 0,420 km, szerokość 3 – 3,5 m
6	116356 D	Ul. Brzozowa - dojazd od ul. J. Słowackiego (droga powiatowa)	Długość 0,375 km, szerokość 3 – 4 m
7	116357 D	Ul. T. Chałubińskiego - włączenie do drogi powiatowej Wałbrzych – Olszynie	Długość 0,600 km, szerokość 3,5 – 4 m
8	116358 D	Ul. Chojnowska - połączenie ul. Piastowska (droga powiatowa) i ul. Chałubińskiego (droga gminna)	Długość 0,525 km, szerokość 3 – 4 m
9	116359 D	Ul. Cmentarna - połączenie ul. Piastowska (droga powiatowa) i ul. Poznańskiej (droga gminna)	Długość 0,550 km, szerokość 3 – 4 m
10	117797 D	Ul. Długa - przedłużenie ul. Jasnej droga dojazdowa do budynków	Długość 1,510 km, szerokość 3 – 4,5 m
11	116360 D	Ul. Dolna - dojazd do budynków od ul. S.	Długość 0,500 km,

		Moniuszki (droga gminna)	szerokość 3 – 4 m
12	116361 D	Ul. F. Chopina - wjazd do placu Zwycięstwa (droga powiatowa)	Długość 0,360 km, szerokość 3 – 4 m
13	116362 D	Ul. A. Fredry - dojazd od ul. A. Mickiewicza (droga gminna)	Długość 0,250 km, szerokość 3 – 4 m
14	116363 D	Ul. Górna - dojazd do budynków i gruntów rolnych	Długość 0,450 km, szerokość 3 – 4 m
15	116364 D	Ul. Górnicza - dojazd do budynków	Długość 0,500 km, szerokość 3 – 4 m
16	116365 D	Ul. Hoża - wjazd od ul. Noworudzkiej (droga wojewódzka)	Długość 0,460 km, szerokość 3 – 4 m
17	117797 D	Ul. Jasna - połączenie ul. Długiej i drogi gminnej w Gminie Głuszycza	Długość 0,750 km, szerokość 3 – 4 m
18	116366 D	Ul. Kamienna - wjazd od ul. Kłodzkiej (droga wojewódzka)	Długość 0,220 km, szerokość 3 – 4 m
19	116367 D	Ul. J. Kochanowskiego - dojazd od ul. J. Słowackiego (droga powiatowa)	Długość 0,260 km, szerokość 3 – 4 m
20	116368 D	Ul. Kościelna - dojazd od ul. Piastowskiej (droga powiatowa)	Długość 0,550 km, szerokość 3 – 4 m
21	116369 D	Ul. M. Konopnickiej - dojazd od ul. J. Słowackiego (droga powiatowa)	Długość 0,725 km, szerokość 3 – 4 m
22	116370 D	Ul. Krótka - wjazd od ul. Pokrzywiani (droga gminna)	Długość 0,440 km, szerokość 3 – 4 m
23	116371 D	Ul. Leśna - wjazd od ul. Cmentarnej (droga gminna)	Długość 0,175 km, szerokość 3 – 4 m
24	116372 D	Ul. Lipowa - wjazd od Placu Zdrojowego	Długość 0,100 km, szerokość 2,5 – 3 m
25	116373 D	Ul. A. Mickiewicza - dojazd od ul. J. Słowackiego (droga powiatowa)	Długość 0,280 km, szerokość 3 – 4 m
26	116374 D	Ul. S. Moniuszki - wjazd od ul. Kłodzkiej (droga wojewódzka)	Długość 0,860 km, szerokość 4,5 – 5,5 m
27	116375 D	Ul. Mostowa - wjazd od ul. Kłodzkiej (droga wojewódzka)	Długość 0,250 km, szerokość 2,5 – 3 m
28	116366 D	Ul. Ogrodowa - przedłużenie ul. Kamiennej droga dojazdowa do budynków	Długość 0,770 km, szerokość 3 – 4 m
29	116376 D	Ul. Partyzantów - wjazd od ul. Kłodzkiej (droga	Długość 0,510 km,

		wojewódzka)	szerokość 3 – 4 m
30	116377 D	Ul. Piękna - wjazd od ul. Chojnowskiej (droga gminna)	Długość 0,305 km, szerokość 3 – 4 m
31	116378 D	Ul. Południowa - wjazd od ul. F. Chopina (droga gminna)	Długość 0,180 km, szerokość 3 – 4 m
32	116379 D	Ul. Poznańska - dojazd od ul. Piastowskiej (droga powiatowa)	Długość 0,560 km, szerokość 3 – 4 m
33	116380 D	Ul. Północna – wjazd od ul. B. Prusa i ul. Warszawskiej (drogi gminne)	Długość 0,375 km, szerokość 3 – 4 m
34	116381 D	Ul. Pokrzywianka – wjazd od ul. Kłodzkiej (droga wojewódzka)	Długość 1,370 km, szerokość 3 – 4 m
35	116382 D	Ul. M. Reja – wjazd od ul. W. Reymonta (droga gminna)	Długość 0,050 km, szerokość 3 m
36	116382 D	Ul. W. Reymonta – wjazd od ul. Kłodzkiej (droga wojewódzka)	Długość 0,340 km, szerokość 3 – 4 m
37	116383 D	Ul. H. Sienkiewicza – wjazd od ul. Poznańskiej (droga gminna)	Długość 0,410 km, szerokość 3 – 4 m
38	116384 D	Ul. W. Sikorskiego – dojazd od ul. J. Słowackiego (droga powiatowa)	Długość 0,340 km, szerokość 3 – 4 m
39	116385 D	Ul. J. Tuwima – dojazd od ul. J. Słowackiego (droga powiatowa)	Długość 0,330 km, szerokość 3 – 4 m
40	116386 D	Ul. Warszawska – wjazd od ul. Piastowskiej (droga powiatowa)	Długość 0,560 km, szerokość 3 – 4 m
41	116387 D	Ul. Włociańska – wjazd od ul. Kłodzkiej (droga wojewódzka)	Długość 1,125 km, szerokość 3 – 4 m
42	116368 D	Ul. Zagórska – przedłużenie ul. Kościelnej dojazd do Olszyna	Długość 0,425 km, szerokość 3 – 4 m
43	116388 D	Ul. Zakopiańska – wjazd od ul. S. Moniuszki (droga gminna)	Długość 0,275 km, szerokość 3 – 4 m
44	116389 D	Ul. Zamkowa – wjazd od ul. Kłodzkiej (droga wojewódzka)	Długość 0,710 km, szerokość 3 – 4 m

## 2.2. KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Przez obszar gminy przebiega czynna trasa kolejowa relacji Wałbrzych – Kłodzko oraz nieczynna już trasa kolejowa relacji Jedlina – Zdrój – Świdnica – Wrocław.

Na trasie relacji Wałbrzych – Kłodzko zlokalizowane są dwa tunele kolejowe. Pierwszy z tuneli znajduje się w północno - zachodniej części gminy – pod górą Mały Koziół, natomiast drugi tunel w południowej części gminy – pod górą Wawrzyniak.

### **2.3. KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA**

Sieć połączeń komunikacji autobusowej, obsługującej gminę Jedlina – Zdrój jest dość dobrze rozwinięta i zapewnia dość częste połączenia w szczególności z najbliższymi większymi ośrodkami – Wałbrzychem, Nową Rudą, Kudową Zdrój i Kłodzkiem. Posiada także połączenia z bardziej oddalonymi ośrodkami regionu np.: Zieloną Górą, Zgorzelcem, Stroniem Śląskim, Głogowem, Jelenią Górą czy też Legnicą. Obecnie na terenie gminy Jedlina – Zdrój zatrzymuje się około 9 par kursów dziennie.

### **2.4. OBSŁUGA RUCHU SAMOCHODOWEGO**

Usługi związane z obsługą ruchu samochodowego są słabo rozwinięte. Głównie ma na to wpływ sąsiedztwo Wałbrzycha – z lepiej rozwiniętą bazą usług obsługi samochodów. Na terenie gminy zlokalizowana jest jedna stacja obsługi samochodów lecz nie ma zlokalizowanej stacji paliw.

## **3. UKŁAD FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY**

### **3.1. STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENÓW ORAZ WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ICH ZAGOSPODAROWANIA**

Średnia gęstość zaludnienia gminy Jedlina – Zdrój wynosi 2,86 mieszkańca/ha, tj. 286 mieszkańców/km<sup>2</sup> (dla powiatu wynosi 354 mieszkańców/km<sup>2</sup> a dla województwa 144 mieszkańców/km<sup>2</sup>). Na jednego mieszkańca przypada 3490 m<sup>2</sup> terenu gminy.

Gęsto zaludniona jest centralna, północno – zachodnia oraz wschodnia część gminy, natomiast znikomym zaludnieniem charakteryzuje się zalesiona część gminy.

Ze względu na małą koncentrację aktywności gospodarczej oraz niewielki stopień zaludnienia tereny zainwestowane stanowią niewielki odsetek w gminie Jedlina – Zdrój (zaledwie 15% całkowitej powierzchni gminy). W strukturze użytkowania terenów dominuje przestrzeń leśna (ponad 49% powierzchni gminy); w większości stanowi ona Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich. Przestrzeń rolnicza zajmuje około 35% powierzchni gminy, gdzie największy udział mają trwałe użytki zielone – około 68% areалу rolniczego, grunty orne ponad 27% a reszta użytków rolniczych jest użytkowana jako sady – około 5%.

Z uwagi na to, że Jedlina – Zdrój jest gminą miejską tereny osadnicze znacznie przekraczają tereny komunikacyjne; tereny osadnicze wynoszą 148 ha (tj. około 57% terenów zainwestowanych), natomiast tereny komunikacyjne 113 ha (drogi - 73 ha, kolej – 40 ha).

Tereny osadnicze aż w 47% są terenami mieszkaniowymi a około 34% przestrzeni osadniczej stanowią zurbanizowane grunty niezabudowane oraz inne grunty zabudowane.

Wśród terenów osadniczych należy również wyszczególnić udział przestrzeni przemysłowej, której na terenie gminy jest znacznie mniej niż innych terenów, bo zaledwie

8,8%, jednak najmniejszy udział mają tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, zajmujące około 5,4% powierzchni terenów osadniczych.

Tabela 11. Szczegółowa struktura użytkowania terenów.

Wyszczególnienie	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
<b>TERENY ZAINWESTOWANE</b>	<b>261</b>	<b>15</b>
<b>Przestrzeń osadnicza</b>	<b>148</b>	<b>8,5</b>
Tereny mieszkaniowe	70	4
Tereny rolne zabudowane	7	0,4
Tereny przemysłowe	13	0,7
Inne tereny zabudowane	10	0,6
Zurbanizowane tereny niezabudowane	40	2,3
Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	8	0,5
<b>Tereny komunikacyjne</b>	<b>113</b>	<b>6,5</b>
Drogi	73	4,2
Tereny kolejowe	40	2,3
<b>TERENY OTWARTE</b>	<b>1485</b>	<b>85</b>
<b>Przestrzeń rolnicza</b>	<b>615</b>	<b>35</b>
Grunty orne	209	12
Sady	3	0,2
Łąki	67	3,8
Pastwiska	336	19
<b>Lasy i zadrzewienia</b>	<b>858</b>	<b>49,4</b>
Lasy	852	49,1
Zadrzewienia	6	0,3
<b>Wody</b>	<b>6</b>	<b>0,3</b>
Płynące	1,4	0,1
Stojące	4,6	0,2
<b>Nieużytki</b>	<b>6</b>	<b>0,3</b>
<b>POWIERZCHNIA EWIDENCYJNA OGÓLNIE</b>	<b>1746</b>	<b>100</b>

### 3.2. STRUKTURA SIECI OSADNICZEJ

Sieć osadnicza obszaru gminy Jedlina-Zdrój została ukształtowana już w XVII w. Rozwój Jedliny-Zdroju zaczął się od centralnie położonego placu zdrojowego. W XVIII w. Jedlina - Zdrój przedstawiała nieregularnie rozrzuconą grupę budynków zlokalizowaną wzdłuż tego placu. W połowie XVIII w. zaczęły się w tym miejscu koncentrować reprezentacyjne obiekty zdrojowe. Od początku XIX w. rozpoczęła się rozbudowa Jedliny - Zdrój w stronę południową i południowo - zachodnią. Układ planistyczny, jaki został wówczas uformowany ze względu na górzystość terenów posiadał charakter luźny. W okresie powojennym, kierunek rozwoju urbanistycznego stanowił kontynuację okresu poprzedniego, z jedyną zmianą tj. w kierunku północno - zachodnim powstaje osiedle domów jednorodzinnych.

W 1970 r granice Jedliny - Zdrój zostały powiększone o leżące w jej pobliżu jednostki: Jedlinka, Glinica i Kamieńsk.

Podstawową sieć osadniczą tworzą:

- centrum miasta Jedlina – Zdrój – jako ośrodek gminy o funkcji uzdrowiskowej, usługowej, administracyjnej, turystycznej, mieszkaniowej i przemysłowej,
- pozostałe jednostki – o funkcji rolniczo – turystycznej, agroturystycznej, mieszkaniowej i przemysłowej.

Sieć osadniczą na terenie gminy Jedlina – Zdrój tworzą cztery jednostki: Jedlina – Zdrój, Jedlinka, Kamieńsk i Glinica. Średnio na jeden obręb przypada 1267 mieszkańców. Sieć osadnicza gminy ma charakter zbity, równomierny, tworzący skupiony układ przestrzenny.

Pod względem powierzchni największą jednostką jest Glinica – zajmuje prawie 36% całej powierzchni gminy, kolejną jednostką co do wielkości jest Jedlinka, zajmująca 29% powierzchni gminy. Trzecią co do wielkości jednostką, jest Jedlina – Zdrój – 22% całkowitej powierzchni gminy, natomiast najmniejszą jednostką jest Kamieńsk i zajmuje zaledwie 13% powierzchni gminy. Jednak biorąc pod uwagę tereny osadnicze to przoduje jednostka Jedlina – Zdrój.

Wynikiem dalszego rozwoju osadnictwa będzie zagęszczanie istniejącej, ukształtowanej historycznie sieci osadniczej.

## **7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I STRUKTURY WŁASNOŚCI GRUNTÓW DLA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBREB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBREB GLINICA**

1. Większość gruntów stanowi własność Skarbu Państwa - lasy pod zarządem Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Wałbrzych”.

2. Przez teren zmiany Studium przebiega linia kolejowa Wałbrzych - Kłodzko i nieczynna trasa Kłodzko - Świdnica.

## **DZIAŁ IV. LOKALNE I PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE**

### **1. LOKALNE CELE PUBLICZNE**

Ze względu na uzdrowiskowy charakter gminy oraz walory przyrodniczo – kulturowe Strategia Gminy Jedlina – Zdrój skupia się na zrównoważonym rozwoju w oparciu o wiodący sektor uzdrowiskowo – turystyczny, z uwzględnieniem rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw prowadzących działalność nieuciążliwą oraz rozwoju infrastruktury.

Do głównych zadań o randze lokalnej należą:

#### **W zakresie infrastruktury uzdrowiskowej i turystycznej:**

- przywrócenie uzdrowisku Jedlina – Zdrój dawnej renomy,
- opracowanie i realizacja programu rozwoju branży turystycznej,
- inwestowanie i wspieranie inwestycji w zakresie obiektów obsługi ruchu turystycznego,
- wspieranie i rozwój agroturystyki,
- poprawa jakości i dostępności informacji turystycznej.

#### **W zakresie infrastruktury społecznej:**

- wspieranie działań mających na celu stworzenie nowych miejsc pracy i ograniczenie bezrobocia,
- wspieranie samozatrudnienia bezrobotnych,
- ułatwienie bezrobotnym dostępu w zdobywaniu kwalifikacji i umiejętności zaspokajających wymogi pracodawców,
- tworzenie i rozwój małych i średnich przedsiębiorstw oraz przemysłu nieuciążliwego,
- podnoszenie umiejętności i kwalifikacji pracowników.

#### **W zakresie ochrony środowiska:**

- wszelkiego rodzaju działania na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego,
- zwiększanie ilości zieleni na terenie gminy Jedlina – Zdrój,
- przeciwdziałanie skutkom eksploatacji pokładów węgla.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:**

- poprawa stanu zabytków architektury i budownictwa,
- rewaloryzacja i rewitalizacja zabytkowej części Miasta.

#### **W zakresie komunikacji:**

- poprawa jakości dróg,
- podtrzymanie funkcji komunikacji kolejowej.

#### **W zakresie infrastruktury technicznej:**

- gazyfikacja terenu gminy,
- modernizacja sieci wodociągowej,
- rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej.

Zdrowotne właściwości klimatu oraz występowanie wód leczniczych na terenie gminy miało wpływ na uchwalenie Statutu Uzdrowiska Jedlina – Zdrój (Uchwała Nr XXIX/158/09 Rady Miasta Jedlina – Zdrój z dnia 29 października 2009 r. w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrowiska Jedlina – Zdrój). Wynikiem uznania miejscowości za uzdrowisko było wydzielenie na terenie gminy specjalnych stref ochronnych:

- strefa A – obszar ścisłej ochrony – obejmujący część uzdrowską Jedlina – Zdrój,
- strefa B – obszar obejmujący pozostałą część centrum miasta Jedlina – Zdrój, Glinica, Suliszów i Jedlinka,
- strefa C – obszar obejmujący pozostałą część gminy Jedlina – Zdrój.

Na terenie opracowania zmiany Studium planuje się budowę kolei gondolowej/krzeselkowej, która przyczyni się do rozwoju turystyki w tym rejonie.

## **2. PONADLOKALNE CELE PUBLICZNE**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (Dz. U. W. D. z dnia 20 stycznia 2003r.) na terenie gminy Jedlina – Zdrój wprowadzono programy, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Gmina Jedlina – Zdrój zlokalizowana jest w obrębie strefy górskich obszarów rolno – leśnych Sudetów o dominujących funkcjach ochrony walorów środowiska, przeznaczona do rozwoju funkcji ochronnych, rozwoju funkcji turystyczno – rekreacyjnych i uzdrowskich. Charakteryzuje się występowaniem obszarów o najwyższych walorach przyrodniczo – krajobrazowych i kulturowych, objętych ochroną prawną lub przewidzianych do objęcia ochroną, a także atrakcyjnością pod względem turystycznym i lecznictwa uzdrowskiego.

Uwzględnia się:

### **W zakresie ochrony środowiska:**

- Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich wraz z otuliną Sudetów Wałbrzyskich,
- Park Krajobrazowy Gór Sowich,
- Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Góry Kamienne” (PLH020038),
- Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” (PLH020071).

### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:**

- strefę B – częściowej ochrony konserwatorskiej – dla obszarów, w których elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stosunkowo dobrym stanie, a krajobraz zachował swój historyczny charakter i harmonię. Obszary objęte strefą podlegają rygorom konserwatorskim w zakresie utrzymania zasadniczych elementów struktury przestrzennej i utrzymania istniejącej substancji zabytkowej,
- proponowany rezerwat kulturowy – rejon dawnej Śląskiej Kolei Górskiej na odcinku Wałbrzych Główny – Nowa Ruda – Kłodzko – zespół cennych, kolejowych budowli inżynierskich (mosty, wiadukty, tunele liniowe) usytuowanych w górskim terenie, o wysokich walorach krajobrazowych.

### **W zakresie komunikacji drogowej:**

- drogę wojewódzką nr 381: Wałbrzych – Nowa – Ruda – Kłodzko – budowę obejścia Nowej Rudy i Słupca oraz Głuszycy, stanowi przedłużenie Drogi Sudeckiej do Kotliny Kłodzkiej.



**W zakresie komunikacji kolejowej:**

- tworzenie turystycznych tras kolei regionalnych np. Kolej Sudecka (relacji: Tanvald – Harrachov – Jakuszcze – Jelenia Góra – Kowary/Marciszów – Wałbrzych Główny – Nowa Ruda – Kłodzko – Międzylesie/Kudowa Zdrój/Stronie Śląskie – Lichkov – Letohrad) z wykorzystaniem istniejących linii o zawieszonym ruchu kolejowym.

**W zakresie infrastruktury uzdrowiskowej i turystycznej:**

- unowocześnienie infrastruktury uzdrowisk statutowych oraz kreowanie nowoczesnej oferty zdrowotnej dla zróżnicowania oferty turystyczno – rekreacyjnej miejscowości uzdrowiskowych i klimatycznych,
- promocję walorów oraz bazy uzdrowiskowej w regionie,
- rozbudowę i poprawę standardów bazy noclegowej i gastronomicznej w rejonach turystycznych,
- zagospodarowanie turystyczne tras o znaczeniu ponadlokalnym,
- rozwój turystyki w przyrodniczych, cennych krajobrazowo, obszarach chronionych,
- wspieranie rozwoju agroturystycznego i ekoturystycznego w obszarach posiadających bogate walory przyrodnicze.

**W zakresie infrastruktury technicznej:**

- istniejącą sieć gazową wysokiego ciśnienia Wałbrzych – Nowa Ruda,
- istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 110 kV Wałbrzych – Kłodzko, wraz z obszarem szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego,
- w zakresie gospodarki odpadami plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego wskazuje budowę całościowego systemu gospodarki odpadami, którego podstawą realizacji będzie opracowany zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2001 roku o odpadach, „Plan gospodarki odpadami dla województwa dolnośląskiego”,
- kompleksowe rozwiązanie problemów zaopatrzenia w wodę oraz rozbudowę i modernizację istniejących oczyszczalni w miastach i na obszarach wiejskich w zlewni rzeki Bystrzyca.

Na terenie zmiany Studium ujęte są zadania celu publicznego o randze ponadlokalnej zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036.

## **ROZDZIAŁ III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

#### **1.1. ZMIANY W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA GRUNTÓW I UKŁADACH OSADNICZYCH**

Tabela 12. Zestawienie struktury funkcjonalnej gminy

<b>TEREN</b>	<b>STAN ISTNIEJĄCY [ha]</b>	<b>STAN PROJEKTOWANY [ha]</b>
Zabudowa mieszkaniowa (z komunikacją)	157	426
Usługi (z komunikacją)	13	68
Obiekty produkcyjne, składów i magazynów (z komunikacją)	19	53
Tereny użytkowane rolniczo	625	267
Tereny leśne i dolesień	860	883
Zieleń urządzona i nieurzządzona	5	5
Ogrody działkowe	25	-
Cmentarz	2	4
Tereny kolejowe	40,00	40,00
<b>POWIERZCHNIA OGÓŁEM</b>	<b>1746 ha</b>	

1. Zakłada się dalszy umiarkowany rozwój przestrzenny zainwestowania Miasta Jedlina – Zdrój, w tym w szczególności zabudowy mieszkaniowej, uzdrowskiej, usługowej oraz turystyczno – rekreacyjnej.
2. Zakłada się podstawowy kierunek rozwoju miasta pod funkcje mieszkaniowe i turystyczne przy szczególnym uwzględnieniu walorów uzdrowskich i przyrodniczo – krajobrazowych miasta.

3. Zakłada się dalszy rozwój przestrzenny jednostek osadniczych, w tym w szczególności zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej o wiodącej funkcji rolniczo – turystycznej.
4. Rozwój terenów osadniczych powinien polegać przede wszystkim na uzupełnianiu zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych do granic istniejących terenów osadniczych. Nowa zabudowa, powstająca na dodanych terenach powinna mieć charakter zabudowy skoncentrowanej, skupionej w układy osadnicze oraz zharmonizowanej z walorami otoczenia.
5. Na skutek rozwoju przestrzeni osadniczej, terenów aktywności gospodarczej oraz komunikacji zmniejszy się dotychczasowa przestrzeń rolnicza.
6. Największe enklawy nowych terenów pod rozwój osadnictwa zlokalizowane są wzdłuż dróg wojewódzkich nr 381 i 383 w obrębach Jedlina – Zdrój, Kamieńsk, Glinica i Jedlinka oraz w północnej i zachodniej części Jedlina – Zdrój.
7. Zakłada się rozwój terenów zainwestowanych, nie wydzielonych na rysunku Studium pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego”, wzdłuż projektowanych dróg.
8. Na terenie gminy Jedlina – Zdrój dąży się do segregacji funkcji oraz zachowania charakteru zabudowy i historycznego układu urbanistycznego.
9. Zakłada się możliwość objęcia wskazanych obszarów formami ochrony przyrody.

## **1.2. ZMIANY W UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM**

1. Zakłada się modernizację istniejących dróg, polegającą głównie na poszerzeniu pasów dróg do klas ustalonych w niniejszym Studium.
2. Przewiduje się możliwość przeprowadzenia drogi głównej, pokazanej jak na rysunku Studium „Kierunki rozwoju przestrzennego”.
3. Przewiduje się budowę nowych odcinków dróg, będących łącznikami projektowanej drogi głównej z drogą wojewódzką nr 381 relacji Wałbrzych - Kłodzko.
4. W wyniku przyrostu terenów zainwestowanych zwiększy się ilość miejsc postojowych dla samochodów.
5. Przewiduje się rozbudowę systemu tras rowerowych.

## **1.3. ZMIANY W SYSTEMACH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. W miarę przyrostu terenów zainwestowanych wzrośnie jednostkowe zużycie wody, w konsekwencji czego wzrośnie ilość wytwarzanych ścieków.

2. Zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej w miarę przyrostu terenów zabudowy oraz modernizację istniejącej sieci wodociągowej.
3. Rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci kanalizacyjnej wynikać będzie z nowych terenów zwodociągowanych oraz istniejących terenów zwodociągowanych a nie skanalizowanych.
4. Zakłada się objęcie wszystkich gospodarstw domowych (istniejących i nowopowstających) systemem odbioru odpadów komunalnych.
5. Rozbudowa sieci elektroenergetycznych, w miarę wzrostu potrzeb wynikających m.in. z przewidywanego przyrostu terenów zainwestowanych.
6. Zakłada się możliwość zgazyfikowania gminy i przekształcenia dotychczasowych systemów ogrzewania na bardziej ekologiczne.
7. Przewiduje się przyrost obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych.

## **2. KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW URBANIZACJI**

Głównym celem będzie uzupełnienie oraz uporządkowanie istniejącej rozproszonej zabudowy osadniczej w układzie już istniejącym. Docelowo ma powstać zabudowa skoncentrowana, skupiona w układy osadnicze oraz zharmonizowana z otoczeniem.

W pierwszej kolejności należy uzupełnić obszary niezabudowane wzdłuż ciągów komunikacji drogowej. Powstająca zabudowa, uzupełniająca istniejący układ ma nawiązywać swoją formą, bryłą i architekturą do historycznej zabudowy.

Największy rozwój nowych terenów osadniczych proponuje się wzdłuż dróg wojewódzkich nr 381 i 383 oraz istniejących dróg, mogących obsłużyć nowo projektowane tereny osadnicze.

Główny kierunek rozwoju terenów osadniczych będzie miał na celu utworzenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, usług turystyki oraz usług lecznictwa.

Ze względu na rozwój terenów osadniczych zmniejszą się tereny użytkowane dotychczas w sposób rolniczy.

Nowa zabudowa, która będzie powstawać ma nawiązywać swoją formą, bryłą i architekturą do istniejącej już historycznej zabudowy.

## **3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

### **3.1. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Do terenów wyłączonych spod zabudowy należy zaliczyć:

- obszary Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich;
- obszary Parku Krajobrazowego Gór Sowich;
- obszary Natura 2000;

- obszary lasów;
- obszary wód powierzchniowych;
- tereny pod planowane drogi;
- tereny zamknięte;
- inne tereny wynikające z przepisów odrębnych.

### **3.2. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – OGÓLNE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA**

1. Cały obszar gminy dzieli się na jednostki terenowe (tereny), dla których określono przeważające przeznaczenie (podstawowe funkcje terenów), funkcje dopuszczalne oraz sposoby i zasady zagospodarowania. Jednostki te oznaczono na rysunku Studium pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolami i wydzielono liniami rozgraniczającymi. Funkcję linii rozgraniczających pełnią również przedstawione na rysunku drogi, linia kolejowa oraz granice jednostek.
2. Linie rozgraniczające wyznaczone w Studium mogą ulegać zmianie wynikającej z istniejących podziałów geodezyjnych lub potrzeb lokalnych.
3. W rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy zaleca się preferować kierunki w maksymalnym stopniu wykorzystujące i podkreślające walory środowiska przyrodniczego, z zachowaniem dużej dbałości o jego stan.
4. Przyrost terenów osadniczych powinien polegać na dopełnianiu istniejących układów oraz na dodawaniu terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów osadniczych. Na nowych terenach przyrost zabudowy powinien również mieć charakter sukcesywny (ciągły), a nie rozproszony.
5. Zaleca się by nowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-gospodarcza i mniejsza zabudowa służąca działalności gospodarczej swoją architekturą nawiązywała do tradycji regionalnych.
6. Należy ograniczać lokalizację budynków w bezpośrednim sąsiedztwie linii rozgraniczających dróg i ulic klasy głównej (G) oraz zbiorczej (Z). Warunki lokalizacji nowej zabudowy, w tym na stały pobyt ludzi, określają m. in. odpowiednie przepisy.
7. W użytkowaniu i zagospodarowaniu jednostek terenowych należy – oprócz ustaleń określonych w rozdz. III, pkt 4 - uwzględnić chronione obiekty i obszary, rozważyć powołanie proponowanych w Studium tego typu obiektów i obszarów oraz respektować zasady zagospodarowania dotyczące innych wydzielen przestrzennych określonych w niniejszym Studium.
8. Dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów geodezyjnych, które nie będą utrudniały realizacji ustaleń Studium i w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

9. Pod pojęciem działalność/obiekt nieuciążliwa należy rozumieć taką, która w miejscu lokalizacji (a nie tylko poza granicami nieruchomości) nie spowoduje obniżenia standardów środowiska określonych w przepisach szczególnych.
10. Symbole literowo-liczbowe jednostek terenowych składają się z dwóch członów; pierwszy człon określa numer jednostki, nadany zgodnie z tabelą nr 13. Drugi człon literowo-liczbowy składa się z dwóch elementów. Pierwszy z nich jest symbolem literowym danej kategorii przeznaczenia terenu (np. „MU”), po nim następuję człon liczbowy określający kolejny numer terenu w danej kategorii (np. „MU 1”).

Tabela 13. Symbole liczbowe poszczególnych obrębów.

Nazwa jednostki	Symbol liczbowy jednostki
Kamieńsk	1
Glinica	3
Jedlina – Zdrój	4
Jedlinka	5

11. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się zmianę przeznaczenia terenu, wynikającą z braku zgody na przeznaczenie terenów leśnych na cele nieleśne lub występowania lokalnych czynników uniemożliwiających realizację przeznaczenia podstawowego.
12. Na wszystkich terenach określonych w Studium dopuszcza się lokalizację w planach miejscowych funkcji innych niż wyznaczone w studium o ile lokalizacja tych funkcji wynika z planów wyższego rzędu i nie będzie powodować konfliktów z sąsiadującymi terenami.
13. Za zgodne z ustaleniami studium uznaje się zmianę przebiegu i klasyfikacji dróg, wynikającą z wydanych decyzji i pozwoleń lub pozytywnego uzgodnienia przebiegu na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 14. Liczba jednostek terenowych poszczególnych kategorii, z wyłączeniem dróg i ulic.

Symbol terenu	Liczba jednostek terenów				Suma jednostek terenów
	1	3	4	5	
	Kamieńsk	Glinica	Jedlina – Zdrój	Jedlinka	
<b>M</b>	2	2	-	-	4
<b>MU</b>	7	8	24	11	50
<b>U</b>	3	-	9	2	14

<b>U/P</b>	1	1	1	2	5
<b>P</b>	1	1	2	1	5
<b>R</b>	1	-	5	8	14
<b>ZL</b>	5	2	3	5	15
<b>ZP</b>	-	-	2	-	2
<b>ZC</b>	-	-	2	-	2
<b>E</b>	1	-	-	-	1
<b>W</b>	1	-	-	-	1

#### 4. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA

##### 1. M – tereny zabudowy mieszkaniowej

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącymi usługami,
  - b) zabudowę zagrodową,
  - c) usługi agroturystyki i turystyki,
  - d) funkcje związane z obsługą rolnictwa,
  - e) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - f) parkingi i garaże;
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji stacji paliw,
  - c) prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie obszaru i terenu górniczego dla złoża wód leczniczych objętych koncesją Nr 33/93 z dnia 15 kwietnia 1993r. bez uzgodnienia z Urzędem Górniczym we Wrocławiu;
- 3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy siedliskowej,
  - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - c) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - d) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
  - e) ustalone podziały na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, garaży, podziałów mających na celu polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz podziałów mających na celu regulację stanu prawnego;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.

##### 2. MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących jej usług

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodziną,
  - b) zabudowę zagrodową,
  - c) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
  - d) usługi turystyki, agroturystyki i obiekty sportowo - rekreacyjne,
  - e) funkcje związane z obsługą rolnictwa,
  - f) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,

- g) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- h) parkingi i garaże;
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 2 zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji stacji paliw,
  - c) prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie obszaru i terenu górniczego dla złoża wód leczniczych objętych koncesją Nr 33/93 z dnia 15 kwietnia 1993r. bez uzgodnienia z Urzędem Górniczym we Wrocławiu;
- 3) Powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - a) dla zabudowy w strefie A ochrony uzdrowiskowej powinna kształtować się w granicach 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy w strefie B ochrony uzdrowiskowej powinna wynosić w granicach 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy siedliskowej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy rekreacyjnej i sportowej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 500 m<sup>2</sup>,
  - e) dla zabudowy pensjonatowej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) dla zabudowy wielorodzinnej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 800 m<sup>2</sup>,
  - g) dla zabudowy wolnostojącej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 600 m<sup>2</sup>,
  - h) dla zabudowy bliźniaczej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>,
  - i) dla zabudowy szeregowej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 300 m<sup>2</sup>,
  - j) ustalone podziały na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, garaży, podziałów mających na celu polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz podziałów mających na celu regulację stanu prawnego;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż:
  - a) 75% powierzchni działki w strefie A ochrony uzdrowiskowej,
  - b) 55% powierzchni działki w strefie B ochrony uzdrowiskowej,
  - c) 40% powierzchni działki w strefie C ochrony uzdrowiskowej.

### **3. U – Tereny usług**

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
  - b) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
  - c) usługi turystyczno – rekreacyjno – wypoczynkowe,
  - d) usługi sportu,
  - e) usługi związane z funkcją uzdrowiskową,
  - f) usługi administracji publicznej,
  - g) usługi oświaty, zdrowia oraz obiekty sakralne,
  - h) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - j) parkingi i garaże;
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 3 zakazuje się:



- a) prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie obszaru i terenu górniczego dla złoża wód leczniczych objętych koncesją Nr 33/93 z dnia 15 kwietnia 1993r. bez uzgodnienia z Urzędem Górniczym we Wrocławiu;
- 3) Powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - a) w strefie A ochrony uzdrowiskowej powinna się kształtować w granicach 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) w strefie B ochrony uzdrowiskowej powinna wynosić w granicach 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy rekreacyjnej i sportowej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 500 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy pensjonatowej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) dla zabudowy usługowej w strefie C ochrony uzdrowiskowej minimalna powierzchnia 400 m<sup>2</sup>,
  - f) ustalone podziały na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, garaży, podziałów mających na celu polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz podziałów mających na celu regulację stanu prawnego;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż:
  - a) 75% powierzchni działki w strefie A ochrony uzdrowiskowej,
  - b) 55% powierzchni działki w strefie B ochrony uzdrowiskowej,
  - c) 40% powierzchni działki w strefie C ochrony uzdrowiskowej.

#### **4. U/P – Tereny usług i produkcji nieuciążliwej**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 4 dopuszcza się:
  - a) zabudowę usługową,
  - b) zabudowę obiektów produkcji nieuciążliwej, składów i magazynów,
  - c) mieszkanie dla właściciela lub zarządcy terenu,
  - d) zieleń urządzoną,
  - e) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - f) parkingi i garaże;
- 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna wynosi 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) Podziały na działki, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, garaży, podziałów mających na celu polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz podziałów mających na celu regulację stanu prawnego;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.

#### **5. P – Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 5 dopuszcza się:
  - a) zabudowę obiektów produkcji nieuciążliwej, składów i magazynów,
  - b) zabudowę usługową,
  - c) mieszkanie dla właściciela lub zarządcy terenu,
  - d) zieleń urządzoną,
  - e) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - f) parkingi i garaże;
- 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna wynosi 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) Podziały na działki, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, garaży, podziałów mających na celu polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz podziałów mających na celu regulację stanu prawnego;

4) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**6. R – Tereny użytkowane rolniczo;**

1) Na terenach, o których mowa w ust. 6 dopuszcza się:

- a) zabudowę zagrodową,
- b) prowadzenie gospodarki rolnej,
- c) budowę stawów hodowlanych dla potrzeb rolnictwa,
- d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- e) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

**7. ZL - Tereny lasów i zalesień;**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 7 dopuszcza się:

- a) szlaki turystyczne,
- b) miejsca widokowe,
- c) obiekty i urządzenia służące wędrówkom turystycznym np.: ścieżki piesze, rowerowe i konne,
- d) obiekty małej architektury,
- e) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

**8. ZC - Tereny cmentarza;**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 8 dopuszcza się:

- a) obiekty sakralne oraz kaplice pogrzebowe,
- b) usługi związane z obsługą cmentarza oraz sanitariaty,
- c) zieleń urządzoną,
- d) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

**9. ZP – Tereny parków i innych zespołów zieleni;**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 9 dopuszcza się:

- a) pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjnijające podstawowe zagospodarowanie terenu np.: gastronomia,
- b) szlaki turystyczne,
- c) usługi rekreacyjno – wypoczynkowe,
- d) miejsca widokowe,
- e) obiekty małej architektury,
- f) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

**10. E - Teren dla urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 10 dopuszcza się:

- a) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- b) zieleń urządzoną lub nieurządzoną.

**11. W - Teren dla urządzeń zaopatrzenia w wodę;**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 11 dopuszcza się:

- a) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- b) zieleń urządzoną lub nieurządzoną.

**12. KDG, KDZ, KDL, KDD – drogi i ulice publiczne**

Jednostkami terenowymi są także oznaczone na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” drogi i ulice publiczne stanowiące główne elementy układu drogowego, dla których zasady zagospodarowania określono w rozdziale 19;

- 1) KDG - droga klasy głównej;
- 2) KDZ – droga klasy zbiorczej;
- 3) KDL - droga klasy lokalnej;
- 4) KDD – droga klasy dojazdowej.

## **5. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY W OBSZARZE ZMIANY STUDIUM DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478/6 OBREB JEDLINA-ZDRÓJ ORAZ DZIAŁEK NR 246 I 247 OBREB GLINICA**

### **5.1. STRUKTURA FUNKCJONALO-PRZESTRZENNA**

Obszar objęty zmianą charakteryzuje się walorami przyrodniczymi, dlatego rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru jest ograniczony i podporządkowany jego walorom. Przeznaczenie wyżej wymienionego obszaru nie będzie znacząco odbiegać od kierunków rozwoju, określonych w obowiązującym Studium. Dla obszaru objętego zmianą Studium ustala się następujący podstawowy kierunek przeznaczenia terenu:

- teren lasów i zalesień oznaczony symbolem ZL, gdzie dopuszcza się lokalizację kolei gondolowej/krzeselkowej oraz stacji górnej, z możliwością realizacji funkcji jej towarzyszących;
- teren kolejowy oznaczony symbolem TK, gdzie dopuszcza się lokalizację kolei gondolowej/krzeselkowej oraz stacji dolnej, z możliwością realizacji funkcji jej towarzyszących;

Tereny lasów i zalesień w większości stanowią tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody: użytki ekologiczne, siedliska, Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 "Góry Kamienne" oraz Obszar Specjalnej Ochrony siedlisk ptaków "Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie", a także Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich wraz z otuliną, dla których obowiązują przepisy odrębne.

W obszarze lokalizacji kolei gondolowej/krzeselkowej oraz stacji, celem ochrony drożności korytarzy ekologicznych, ustala się zakaz grodzenia posesji na trasach migracji zwierząt.

Na terenach siedlisk przyrodniczych ustala się zakaz realizacji kolei gondolowej/krzeselkowej oraz stacji.

### **5.2. WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

Dla terenu Studium objętego zmianą ustala się następujące wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów:

- dolna stacja kolei gondolowej/krzeselkowej:
  - powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20 % powierzchni działki;
  - powierzchnia biologicznie czynna : minimalnie 10% powierzchni działki;
  - wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m (nie dotyczy obiektów związanych z infrastrukturą kolei np.: podpory);
  - zabudowa towarzysząca: maksymalnie 50% powierzchni zabudowy;

- górna stacja kolei gondolowej/krzeselkowej:
  - powierzchnia zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki;
  - powierzchnia biologicznie czynna : 70 % powierzchni działki;
  - wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m (nie dotyczy obiektów związanych z infrastrukturą kolei np.: podpory);;
  - zabudowa towarzysząca: maksymalnie 50% powierzchni zabudowy;
- trasa wyciągu:

Pod trasę wyciągu należy wyznaczyć pas terenu o szerokości od 12 do 16 m, w zależności od wybranego wariantu realizacji kolei:

  - kolej liniowa wyprzęgana gondolowa: 16 m;
  - kolej liniowa wyprzęgana krzeselkowa: 12,5 m dla kolei 4 osobowej lub 16 m dla kolei 6 osobowej;
  - kolej linowa niewyprzęgana z krzesłami otwartymi: 12 m.

W projekcie planu miejscowego należy wskazać dokładną lokalizację podpór koniecznych do realizacji wyciągu, przy czym ich lokalizacja nie może przebiegać przez tereny siedlisk. Ingerencję w teren należy ograniczyć do minimum.

## **6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

Na rysunku pt.: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono podstawowy układ dróg publicznych: dróg głównych, zbiorczych, lokalnych oraz ważniejszych dróg gminnych, które wraz z pozostałymi drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi mają zapewnić obsługę obecnych terenów zainwestowanych, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje oraz terenów nie zainwestowanych – użytkowanych głównie w sposób rolniczy.

Należy dążyć do zapewnienia dogodnych powiązań zarówno na terenie gminy, jak i z terenami zewnętrznymi poprzez:

- a) modernizację dróg wojewódzkich nr 381 relacji Wałbrzych – Kłodzko oraz 383 relacji Jedlina – Zdrój – Dzierżonów oraz ważniejszych dróg w gminie,
- b) budowę nowych odcinków dróg łączących nowe tereny zainwestowane,
- c) budowę i modernizację chodników z przystosowaniem dla osób niepełnosprawnych,
- d) budowę i rozbudowę istniejących tras i ścieżek rowerowych,
- e) zmniejszanie uciążliwości wywołanych ruchem samochodowym, głównie w obrębach, przez które przebiega droga wojewódzka nr 381 i 383,
- f) dopuszcza się możliwość korekty przebiegu dróg pod warunkiem zachowania głównych kierunków i powiązań komunikacyjnych,
- g) należy wprowadzić realizację niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych albo przekształcanych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc w nieodległym sąsiedztwie, jako wydzierżawionych na obszarze innej nieruchomości,
- h) budowę drogi klasy G (od strony wschodniej) o szerokości ok. 30 m w liniach rozgraniczających,

- i) modernizację istniejących i budowę nowych dróg lokalnych o szerokości ok. 20 m w liniach rozgraniczających, łączących centrum miasta z nowo projektowaną drogą klasy G.

W przypadku rozwoju układu kolejowego na terenie gminy przewiduje się uruchomienie wraz z modernizacją, linii kolejowych relacji Wałbrzych – Kłodzko, Świdnica – Jedlina – Zdrój jako tras turystycznych.

### **KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Ustalenia studium nie określają szczegółowych rozwiązań technicznych systemów inżynierskich i szczegółowego przebiegu sieci infrastruktury. Wszelkie planowane projekty i wdrażane programy wymagają specjalistycznych opracowań, dla których ustalenia studium należy traktować jako warunki wyjściowe.

- a) Należy zapewnić możliwość przyłączenia nowych odbiorców do sieci wodociągowej oraz podejmować niezbędne inwestycje służące rozbudowie i modernizacji systemów zaopatrzenia w wodę.
- b) Należy dążyć do odprowadzania i oczyszczania ścieków dla całego obszaru gminy poprzez:
  - a) modernizację istniejącej sieci kanalizacji,
  - b) budowę systemu kanalizacji sanitarnej na obszarach nie skanalizowanych wraz z podłączeniem do oczyszczalni ścieków w Jugowicach,
  - c) budowę i modernizację istniejącej kanalizacji deszczowej.
- c) Należy dążyć do zgazyfikowania tej części gminy, która nie posiada gazu przewodowego oraz modernizacji istniejącej sieci gazowej.
- d) Należy dążyć do przechodzenia na bardziej ekologiczne źródła ciepła np. ekologiczne kolektory słoneczne.
- e) Zaleca się by systemem odbioru i wywozu odpadów stałych zostały objęte wszystkie gospodarstwa domowe.
- f) Należy podejmować skuteczne działania administracyjne skłaniające do utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- g) Należy dążyć do rozbudowy oraz modernizacji istniejącej sieci energetycznej.

## **8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

1. Mimo redukcji terenów użytkowanych rolniczo nie przewiduje się ograniczenia rozwoju oraz odejścia sektora rolnego w strukturze gospodarczej gminy.
2. Na obszarach gruntów ornych należy chronić, a także wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne w formie kęp lub pasów, mających funkcję wiatrochronną, zwłaszcza wzdłuż dróg i cieków powierzchniowych.

3. Zaleca się wdrożenie odwadniająco – nawadniających systemów melioracji.
4. Wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez pola orne należy zachować pas zadrzewień bądź zakrzewień w celu ograniczenia napływu miogenów do wód z pól uprawnych.
5. Lokalizację zabudowy zagrodowej dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku Studium Pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego” symbolem „M”, „MU” oraz „R”.
6. Zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy ograniczyć do terenów wyznaczonych w Studium pod nowe tereny zainwestowane (osadnictwo).
7. Ze względu na uzdrowiskowo – turystyczny charakter gminy należy wzbogacić tereny leśne i parkowe o niezbędną infrastrukturę turystyczną (szlaki turystyczne, miejsca widokowe, ścieżki zdrowia czy też miejsca odpoczynku).
8. Przy zalesieniach gruntów rolnych zaleca się wyrównanie granicy rolno – leśnej i łączenie ich w większe zwarte kompleksy.
9. Zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne należy ograniczyć w miarę możliwości.

## **9. OBSZARY ROZMIESZCZEŃ PRZEDSIĘWZIĘĆ MOGĄCYCH ZNACZĄCĄ ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO**

Do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zlokalizowanych na terenie gminy Jedlina – Zdrój należą:

- a) drogi publiczne o nawierzchni utwardzonej o długości powyżej 1 km:
  - droga wojewódzka nr 381 relacji Wałbrzych – Kłodzko,
  - droga wojewódzka nr 383 relacji Jedlina – Zdrój – Dzierżoniów,
  - droga powiatowa nr 3360 D relacji Wałbrzych – Jedlina – Zdrój,
  - niektóre drogi gminne o długości powyżej 1 km;
- b) linia kolejowa,
- c) instalacje do przesyłu gazu oraz towarzyszące stacje redukcyjne,
- d) linie elektroenergetyczne o napięciu znamionowym nie niższym niż 110 kV,
- e) przedsiębiorstwo LAPP INSULATORS Sp. z o.o., zlokalizowane przy ul. Bolesława Chrobrego 7, produkujące izolatory średniego napięcia,
- f) przedsiębiorstwo P.O.D. URBANIAK Sp. z o.o., zlokalizowane przy ul. Kłodzkiej 29, zajmujące się produkcją i sprzedażą wyrobów z drewna,
- g) cmentarz komunalny;
- h) linia kolei gondolowej/ krzeselkowej.

## **10. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Walory przyrodniczo – krajobrazowe gminy uzdrowskiej sprzyjają rozwojowi turystyki, wypoczynku i sportu; taki kierunek rozwoju wymaga szczególnej dbałości o stan środowiska przyrodniczego.

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

- Park Krajobrazowy Sudetów Wałbrzyskich,
- Park Krajobrazowy Gór Sowich,
- Otulina Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich,
- Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Góry Kamienne”(PLH020038),
- Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nietoperzy Gór Sowich” (PLH020071),
- Siedliska przyrodnicze,
- Projektowane użytki ekologiczne,
- Chronione gatunki roślin i zwierząt,
- Pomniki przyrody ożywionej: sosna limba, ambrowiec amerykański, cis pospolity, tulipanowiec amerykański,
- Pomnik przyrody nieożywionej – odsłonięcie geologiczne prezentujące fragment komina wulkanicznego,
- Strefa ochronna ujęcia wody ze zbiornika „Lubachów” na rzece Bystrzycy.

Na terenie gminy występują następujące złoża surowców mineralnych:

- naturalne złoża wód leczniczych, objęte koncesją nr 33/93 z dnia 15,04,1993r., które podlegają szczególnej ochronie,
- złoża węgla kamiennego.

**W celu ochrony ekosystemów leśnych proponuje się:**

- a) ochronę naturalnej różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych,
- b) ochronę wartości przyrodniczych z zachowaniem fragmentów mieszanego lasu górno – dolnoreglowego,
- c) wspomaganie naturalnych procesów regeneracyjnych w obszarach leśnych,
- d) powstrzymanie procesów degradacji stosunków wodnych w lasach,
- e) zalesienia najsłabszych gleb.

**W celu ochrony leśnych terenów i obiektów geologicznych oraz geomorfologicznych proponuje się:**

- a) zachowanie naturalnych form skalnych,
- b) przeciwdziałanie erozji powierzchniowej,
- c) zachowanie geologicznej i geomorfologicznej różnorodności parku, w tym licznych form skalnych.

**W celu ochrony wód podziemnych i powierzchniowych proponuje się:**

- a) ochronę obszarów występowania wód leczniczych,
- b) porządkowanie gospodarki wodno – ściekowej na terenach zainwestowanych,
- c) prowadzenie inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych,
- d) pełną ochronę przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych,

- e) prowadzenie elementów systemów melioracyjnych nienaruszających stosunki gruntowo – wodne.

**W celu ochrony ekosystemów nieleśnych, flory i fauny proponuje się:**

- a) zapewnienie trwałej ochrony najcenniejszych fragmentów ekosystemów nieleśnych z rzadkimi i zagrożonymi populacjami gatunków roślin i zwierząt,
- b) zachowanie naturalnych cech siedliskowych,
- c) ochrona szaty roślinnej łąk i polan śródleśnych.

Dla gminy określono w trybie uchwały statut uzdrowiska, obowiązujący w obszarze granic miasta Jedlina – Zdrój. W ramach ochrony terenów uzdrowiskowych określono strefy ochrony uzdrowiska, dla których obowiązują:

1. Dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej:
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 75%,
  - b) wielkość nowo projektowanych działek powinna się kształtować w granicach 0,15 ha,
  - c) zakaz ruchu pojazdów powyżej 2,5 t z wyłączeniem samochodów dostawczych i autobusów komunikacji publicznej oraz obsługujących kuracjuszy,
  - d) zakaz handlu obnośnego i obwoźnego,
  - e) zakaz przebudowy istniejącej zabudowy architektonicznej bez koncepcji i programu ich rewaloryzacji i rewitalizacji,
  - f) zakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie obszaru i terenu górniczego dla złoża wód leczniczych bez uzgodnienia z Urzędem Górniczym.
2. Dla strefy „B” ochrony uzdrowiskowej:
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 55%,
  - b) wielkość nowo projektowanych działek powinna wynosić w granicach 0,10 ha,
  - c) zakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie obszaru i terenu górniczego dla złoża wód leczniczych bez uzgodnienia z Urzędem Górniczym.
3. Dla strefy „C” ochrony uzdrowiskowej:
  - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%,
  - b) wielkość nowo projektowanych działek nie mniejsza niż 0,1 ha dla zabudowy siedliskowej, 0,05 ha dla zabudowy rekreacyjnej oraz 0,15 ha dla zabudowy pensjonatowej.

## **11. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

Obszary i obiekty środowiska kulturowego ujęte w rejestrze zabytków przedstawiono w pkt 6 – tabela nr 3, natomiast pozostałe obiekty o walorach kulturowych ujęto w tabeli nr 4.

1. Historyczna sieć osadnicza wymaga rewaloryzacji i rewitalizacji, w szczególności zabytkowej zabudowy uzdrowiskowej i parku uzdrowiskowego oraz zabytkowej zabudowy przemysłowej.



2. W odniesieniu do budynków proponuje się:
    - a) zachowanie historycznej formy (bryła, kształt i geometria) z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych,
    - b) nowa zabudowa realizowana w sąsiedztwie obiektów chronionych nie powinna naruszać ich zabytkowych walorów,
    - c) odtwarzanie i ochronę obiektów architektonicznych,
    - d) utrzymanie bądź odtwarzanie w historycznym kształcie oryginalną stolarkę okien i drzwi,
    - e) stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań.
  2. Na terenie gminy zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, na obszarze których podjęcie prac ziemnych wymaga uzyskania pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  3. Dla obiektów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone dla tych stref.
  4. Wszelkie prace rozbiórkowe prowadzone przy zabytkach należy uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:
- a) zachowanie historycznego układu przestrzennego,
  - b) rewaloryzacja istniejących elementów historycznego układu przestrzennego,
  - c) nowa zabudowa powinna być realizowana zgodnie z historycznymi zasadami, zgodnie z danym układem przestrzennym,
  - d) dachy nowych budynków powinny nawiązywać do dachów zabytkowych obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie,
  - e) materiały zewnętrzne budynków oraz ich kolorystyka powinny nawiązywać do historycznych rozwiązań,
  - f) wszelkie prace należy uzgadniać z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:

- a) zachowanie elementów historycznego rozplanowania,
- b) nowa zabudowa powinna nawiązywać do architektury budynków w sąsiedztwie,
- c) wszelkie prace należy uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków.

W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące zasady:

- a) zachowanie historycznych elementów przyrodniczych,
- b) zachowanie porośniętej lasami centralnej części uzdrowiska jako naturalne tło dla historycznej zabudowy,
- c) zachowanie historycznych traktów spacerowych i miejsc rekreacyjnych.

Zagospodarowanie zespołów zabytkowych szczególnie pod kątem rozwoju turystyki, musi być realizowane z wytycznymi konserwatorskimi dla zachowania walorów historycznych i estetycznych zabytkowej zabudowy architektonicznej i ich otoczenia.

## 12. STREFY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/158/09 Rady Miasta Jedlina – Zdrój z dnia 29 października 2009 r. w sprawie ustanowienia Statutu Uzdrowiska Jedlina – Zdrój, gmina Jedlina – Zdrój posiada specjalne strefy ochronne:

**STREFA A** - o powierzchni 81,58 ha, dla której granica przebiega wzdłuż granicy nieruchomości przy Al. Niepodległości 2, równoległe do ul. Piastowskiej, następnie przechodzi prostopadle do ul. Pięknej, gdzie załamuje się w kierunku zachodnim, dalej przebiega do granicy lasów komunalnych i przechodzi wzdłuż granicy działki lasów państwowych utrzymując kierunek zachodni do granicy obrębu geodezyjnego Jedlina – Zdrój, gdzie zmienia kierunek na południowy, a na przedłużeniu ul. Sienkiewicza zmienia kierunek na północny i biegnie do drogi powiatowej wzdłuż ul. Warszawskiej, tam załamuje się w kierunku południowym biegnąc wzdłuż granic nieruchomości zabudowanych i lasu, dochodząc do Pl. Zdrojowego przebiega po granicy nieruchomości Pl. Zdrojowy 4, 3, 2 w kierunku Al. Niepodległości 2.

Strefa "A" wydzielona jest na działkach obrębu geodezyjnego Jedlina-Zdrój o nr: 2, 44/6, 60/1, 60/2, 116, 118/3, 118/5, 118/6, 119/3, 119/4, 119/5, 181/3, 181/4, 182/1, 182/2, 183, 388, 403/1, 596/216, 597/217 i części działek 3/2, 120, 375/8, 416, 418

W strefie „A” zabrania się:

- ruchu pojazdów powyżej 2,5 t z wyłączeniem samochodów dostawczych i autobusów komunikacji publicznej oraz obsługujących kuracjuszy,
- handlu obnośnego i obwoźnego,
- przebudowy istniejącej zabudowy architektonicznej bez koncepcji i programu ich rewitalizacji i rewitalizacji,
- wykonywania elewacji bez dokumentacji projektowej opracowanej w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- prowadzenie działań inwestycyjnych w obrębie obszaru i terenu górniczego dla złoża wód leczniczych objętych koncesją bez uzgodnienia z Urzędem Górniczym,
- wszystkich czynności zabronionych, ujętych w wykazie dla strefy ochronnej „B” i „C”;

Dla strefy „A” obowiązują następujące wskaźniki terenów zieleni oraz powierzchni nowo wydzielanych działek:

- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 75% powierzchni strefy,
- powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna się kształtować w granicach 0,15 ha,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 75% dla wszystkich rodzajów zabudowy.

**STREFA B** - o powierzchni 151,65 ha, stanowiąca otulinę strefy A, dla której granica przebiega od nieruchomości przy ul. Piastowskiej 34 biegnie w kierunku wschodnim, a następnie wzdłuż granicy lasów komunalnych oraz ul. Chałubińskiego w kierunku północnym, następnie zmienia kierunek na zachodni w kierunku obrębu geodezyjnego Kamieńsk dochodząc do drogi leśnej Kamieńsk – Glinica, zmienia kierunek na południowy dochodząc do linii kolejowej Jedlina – Świdnica i biegnie wzdłuż tego torowiska

aż do przecięcia z ul. Chopina do ul. Cmentarnej, zmienia kierunek na wschodni i ponownie zbliża się do nieruchomości Piastowska 34.

Strefa "B" wydzielona jest w granicach działek obrębu geodezyjnego Jedlina-Zdrój o nr 3/1, 4/2, 4/3, 4/7, 4/8, 5/1, 6/2, 6/3, 7, 8/1, 8/3, 8/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 10, 11, 12, 13/1, 14/1, 14/2, 14/3, 15/1, 15/2, 15/3, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/8, 16/9, 16/10, 16/11, 16/12, 16/13, 16/14, 16/15, 16/16, 16/17, 17/1, 17/2, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 18/2, 19/1, 19/3, 19/5, 19/6, 19/7, 20, 21, 22, 23/1, 23/2, 24, 25/2, 25/3, 25/4, 26/2, 26/3, 26/4, 27/6, 27/7, 27/8, 27/9, 28/2, 29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 30/2, 30/3, 31/6, 31/7, 31/8, 32/4, 32/5, 33/1, 33/2, 34/2, 34/3, 34/4, 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 37/3, 38/1, 38/2, 39, 40/4, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 44/1, 44/2, 44/7, 44/9, 48, 49/1, 49/3, 50/1, 51/1, 51/2, 52, 53/1, 53/2, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 61/1, 61/2, 62/1, 62/2, 63, 64, 65, 69, 78, 79/1, 79/2, 79/3, 101, 102, 103, 107, 108, 109, 110/2, 110/3, 112, 113/1, 113/2, 114/1, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 115, 117, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 128/1, 128/2, 129, 130, 137, 138, 139, 140/1, 140/3, 140/25, 140/6, 140/8, 140/9, 141, 142, 143, 144, 145/1, 145/2, 146/1, 146/4, 146/5, 146/7, 146/8, 146/9, 147/1, 148, 149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 150/1, 151, 157/1, 157/3, 157/4, 158/2, 159, 160/1, 160/2, 161/1, 161/2, 163/1, 163/2, 164, 165, 166, 167, 168/2, 168/3, 168/4, 169/1, 169/2, 170/1, 170/2, 171, 172, 173/3, 173/4, 173/5, 173/6, 174, 175, 176, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 179, 180/1, 180/2, 180/4, 180/6, 180/7, 180/9, 180/10, 184/2, 184/3, 184/4, 185/1, 185/2, 186, 187, 188, 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 190, 191/1, 191/2, 191/4, 191/5, 192, 193/1, 193/2, 194/1, 194/3, 194/4, 194/5, 194/6, 195, 196, 197, 198, 199/2, 199/3, 200/1, 200/2, 201/1, 201/2, 202/1, 202/2, 203/1, 203/2, 204/2, 204/3, 205/1, 205/2, 205/4, 205/6, 205/7, 205/9, 205/10, 206, 207/1, 207/2, 208, 209/3, 209/5, 209/6, 209/7, 209/8, 209/9, 209/10, 210, 211, 212, 213, 214/1, 214/2, 215, 216, 217/1, 217/3, 217/4, 217/6, 217/7, 217/8, 217/9, 217/10, 217/11, 218, 219, 220, 221, 222, 223/1, 223/2, 237/3, 237/4, 237/6, 237/7, 239/1, 239/2, 239/3, 240, 376/1, 377, 378/1, 379, 380, 381, 382, 383, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 402, 404, 405, 406, 407, 414, 417, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425/1, 426/1, 427, 428, 675/1, 675/2 i części działek 3/2, 44/10, 214, 67, 68, 70, 120, 372, 375/8, 416, 418, 433, 471, 595/215; obrębu geodezyjnego Glinica o nr 1/1, 14, 15/1, 15/2, 16, 17/2, 17/3, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 20/1, 20/3, 20/4, 20/5, 20/7, 20/8, 20/9, 22/1, 22/2, 23, 24, 25, 26, 27/1, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 29, 30, 31, 33, 34, 129, 130/2, 131, 133, 134, 164, 165 i część działki 126/6; obrębu geodezyjnego Kamieńsk o nr 152, 153/215, 154, 155,

W strefie „B” zabrania się:

- prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie obszaru i terenu górniczego dla złoża wód leczniczych bez uzgodnienia z Urzędem Górniczym,
- wszystkich czynności zabronionych ujętych w wykazie dla strefy ochronnej „C”.

Dla strefy „B” obowiązują następujące wskaźniki terenów zieleni oraz powierzchni nowo wydzielanych działek:

- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 55% powierzchni strefy,
- powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna wynosić w granicach 0,10 ha,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 55% dla wszystkich rodzajów zabudowy.

**STREFA C** - o powierzchni 1510,82 ha od granicy strefy B do granic Miasta Jedlina – Zdrój,

W strefie „C” zabrania się:

- prowadzenia działań inwestycyjnych w obrębie obszaru i terenu górniczego dla złoża wód leczniczych bez uzgodnienia z Urzędem Górniczym.

Dla strefy „C” obowiązują następujące wskaźniki terenów zieleni oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek:

- powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 0,10 ha w przypadku działek siedliskowych, 0,05 ha w przypadku działek rekreacyjnych, 0,15 ha w przypadku działek pensjonatowych,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% dla wszystkich rodzajów zabudowy.

### **13. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO**

#### **INWESTYCJE O ZNACZENIU LOKALNYM**

4. W zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - b) rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej,
  - c) rozbudowa i modernizacja sieci gazowej.
5. W zakresie komunikacji:
  - a) budowa nowych i modernizacja istniejących dróg gminnych,
  - b) rozbudowa i modernizacja ciągów pieszych oraz szlaków rowerowych i turystycznych.
6. Ochrona obiektów i obszarów o wysokich walorach przyrodniczych.
7. Ochrona, rewaloryzacja i rewitalizacja obiektów i obszarów o wysokich walorach kulturowych.
8. Na obszarze zmiany Studium nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### **INWESTYCJE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

1. W zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) modernizacja istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia relacji Wałbrzych – Nowa Ruda,
  - b) modernizacja istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Wałbrzych – Kłodzko.
2. W zakresie komunikacji drogowej i kolejowej:

- a) droga wojewódzka nr 381 stanowi przedłużenie Drogi Sudeckiej do Kotliny Kłodzkiej,
  - b) tworzenie turystycznych tras kolejowych z wykorzystaniem istniejących linii o zawieszonym ruchu kolejowym.
3. Zadanie polegające na realizacji obwodnicy Jedlina – Zdrój nie jest ujęte w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007 – 2013.
4. W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036, dla obszaru objętego zmianą ujęte są zadania:
- 1) K142 - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i lesnictwa do zmian klimatu - mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
  - 2) K163 - Rewitalizacja linii kolejowej nr 286 na odcinku Wałbrzych - Jedlina Zdrój - Głuszyca - Nowa Ruda - Kłodzko,
  - 3) KW7 - Przebudowa linii kolejowej nr 285 na odcinku Świdnica Kraszowice - Jedlina Zdrój
5. Dla obszaru zmiany Studium objętego Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, przyjętym Uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036 ustala się następujące zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych:
- 1) Zachowanie terenów otwartych, zagrożonych powodzią i podmokłych, jak również lasów, parków, alei drzew, obszarów tworzących korytarze ekologiczne, jako potencjału do budowy systemu zielonej infrastruktury.
  - 2) Wskazanie w studiach gmin korytarzy ekologicznych, w tym korytarzy rzecznych. Pozostawienie wzdłuż rzek, mniejszych cieków i urządzeń melioracyjnych podstawowych pasów terenów zielonych, wolnych od zabudowy.
  - 3) 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.

#### **14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Wzdłuż rzeki Bystrzyca występują obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową oraz obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, wskazane na rysunku Studium pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego”, dla których obowiązują zakazy, o których mowa w art. 40 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne.

Na obszarach objętych zagrożeniem powodziowym w gminie należy przeprowadzić prace zabezpieczające przed zalaniem terenów poprzez wprowadzanie rozwiązań hydrotechnicznych i ekologicznych, (murów, wałów, pogłębianie dna rzeki, regulację rzeki i potoków).

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój nie zidentyfikowano obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

## **15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój brak jest obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

## **16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy Jedlina - Zdrój nie ma zlokalizowanych pomników zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## **17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

W gminie Jedlina – Zdrój niemal całe uzdrowisko wymaga rewitalizacji i rehabilitacji ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o znaczeniu historycznym. Tereny zawierające się w ramach centrum uzdrowiska charakteryzują się ciekawym założeniem urbanistycznym, z licznymi występującymi tam obiektami historycznymi. Jednakże tkanka urbanistyczna cechuje się dużym zdewastowaniem i pojawiającymi się elementami dysharmonizującymi przestrzeń. Należy dołożyć wszelkich starań do uporządkowania przestrzennego terenów, rewaloryzacji istniejących obiektów historycznych i dostosowania nowej zabudowy do charakteru miejscowości uzdrowskiej.

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój na zachód od centrum uzdrowiska Jedlina – Zdrój przy drodze wojewódzkiej nr 381 wyznacza się teren wymagający rekultywacji po starym wysypisku śmieci.

Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

## **18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Tereny kolejowe stanowią tereny zamknięte.

## **19. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM – POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

## **OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na terenie gminy Jedlina – Zdrój obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Obszar objęty planami to tereny centrum Miasta Jedlina – Zdrój, tereny rekreacyjno – turystyczne oraz tereny przemysłowe i mieszkaniowe przy ul. Kłodzkiej.

Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jedlina – Zdrój przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 15. Wykaz obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jedlina – Zdrój.

<b>Lp</b>	<b>Nr Uchwały</b>	<b>Data</b>	<b>Nazwa</b>
<b>1</b>	IX/46/07	24 sierpnia 2007r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Kłodzką, ul. Dworcową i granicą obrębu Jedlina – Zdrój – Jedlinka w Jedlinie - Zdroju
<b>2</b>	VIII/39/07	5 lipca 2007r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Kłodzkiej w Jedlinie - Zdroju
<b>3</b>	XIV/76/08	15 lutego 2008r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Piastowskiej, ul. Wałbrzyskiej i terenu kolejowego w Jedlinie - Zdroju

## **OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) wyznacza się w Studium teren całej gminy Jedlina – Zdrój, wymagający sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem terenów, na których obowiązują plany miejscowe.

Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się obszarów, dla których do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obligowałyby przepisy odrębne, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także przestrzeni publicznych.

## **OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Ze względu na charakter gminy uzdrowiskowej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęty został cały obszar gminy Jedlina – Zdrój.

Ze względu na uzupełnienie istniejącej oraz nowo projektowanej sieci osadniczej obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zlokalizowane są we wszystkich jednostkach na terenie gminy Jedlina – Zdrój. Jednak największy obszarów

użytkowanych dotychczas leśnie a przeznaczonych na funkcję osadniczą zlokalizowana jest w Glinicy.

Na obszarze zmiany Studium terenem wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest teren przeznaczony pod budowę stacji kolei gondolowej/krzesikowej.



## **ROZDZIAŁ IV. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA**

Istniejącą strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy Jedlina – Zdrój można ocenić jako racjonalnie wykorzystującą walory i zasoby przyrodnicze. W odpowiedni sposób wykorzystane zostały również walory wynikające z położenia gminy w systemie komunikacyjnym. Układy osadnicze cechuje względny ład przestrzenny, wyrażający się w rozplanowaniu zabudowy i jej architektonicznej jakości.

W określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania, jak i usprawnieniu oraz stworzeniu warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy. W rozwiązaniach funkcjonalno – przestrzennych za główny cel przyjęto zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane skupione zespoły osadnicze. Dalszy rozwój przestrzenny osadnictwa polegać ma głównie na uzupełnieniu istniejących terenów zabudowanych lub na dodawaniu nowych terenów bezpośrednio przylegających do granic układów osadniczych.

W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące typy funkcjonalne:

- tereny zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej i zagrodowej (M), jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług (MU);
- tereny usług: (U);
- tereny usług i produkcji nieuciążliwej (U/P),
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P);
- tereny zieleni urządzonej: parki i inne zespoły zieleni (ZP), cmentarz (ZC);
- tereny infrastruktury technicznej: energetyka (E), zaopatrzenia w wodę (W);
- tereny dróg: głównych (KDG), zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL);
- tereny otwarte: rolne (R), leśne (ZL);
- tereny zamknięte – teren kolejowy.

W Studium gminy Jedlina – Zdrój zostały określone kierunki działań gminy w zakresie następujących form działań:

1. W zakresie zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów – Studium zakłada rozwój nowych terenów inwestycyjnych w celu usprawnienia i poszerzenia działalności uzdrowiskowej oraz rekreacyjno – turystycznej, mając na celu pobudzenie działalności na terenie gminy.
2. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – Studium zakłada utrzymanie terenów o wszelkich walorach przyrodniczych.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – Studium zakłada ochronę, rewitalizację i rehabilitację obiektów i urządzeń o wysokich walorach kulturowych. Działanie te mają na celu zachowanie tożsamości kulturowej gminy oraz dają możliwość wykreowania miejsc atrakcji turystycznych.

4. W zakresie komunikacji – Studium określa odpowiednie klasy techniczne dróg na terenie gminy Jedliny – Zdrój ze wskazaniem na najbardziej optymalny przebieg.
5. W zakresie infrastruktury – w celu zapewnienia lepszych warunków bytowych dla mieszkańców gminy oraz przygotowanie dogodnych warunków rozwojowych na terenach inwestycyjnych w Studium określono warunki dalszego rozwoju systemów infrastruktury technicznej, jak i modernizację istniejących.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokument Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

## **ROZDZIAŁ V. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM OBJAŚNIAJĄCYM PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA**

### **Podstawa opracowania zmiany Studium**

Obowiązujący dokument "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój" przyjęty został uchwałą Nr XXXIX/208/2010 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 10 listopada 2010.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) zmiany studium przeprowadza się takim samym trybie prawnym w jakim zostało ono uchwalone. Ponadto według art. 3 ustawy zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonych zmian przestają być aktualne, w tym wynikających z treści art. 10 ust. 1 - uwarunkowań.

### **Zawartość dokumentu zmiany Studium**

Niniejsza zmiana Studium sporządzana jest na podstawie Uchwały nr XXXIX/245/22 Rady Miasta Jedlina-Zdrój z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jedlina-Zdrój dla części działki nr 478/6 (obręb Jedlina-Zdrój) oraz działek nr 246 i 247 (obręb Glinica).

### **Podstawy określania polityki przestrzennej:**

- obowiązująca w dniu przystąpienia do zmiany "Studium" ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503),
- aktualny stan zagospodarowania przestrzennego, zasady ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych w zakresie zadań celów publicznych o randze ponadlokalnej,
- analiza obowiązującego Studium oraz jego korekta pod kątem przeprowadzonej analizy oraz pod kątem zaleceń instytucji i organów w zakresie dotyczącym uwarunkowań rozwoju i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego zmianą.

### **Wpływ na politykę przestrzenną**

Uwarunkowania na obszarze objętym zmianą nie uległy zmianie w stosunku do dokumentu podstawowego.

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów**

Dla terenu zmiany Studium przyjmuje się założenia obowiązującego Studium dotyczące zasad ustalenia obszarów funkcjonalno-przestrzennych.

### **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Na obszarze objętym niniejszą zmianą ustala się następujący podstawowy kierunek przeznaczenia terenu: tereny lasów i zalesień o symbolu ZL oraz teren kolejowy o symbolu TK

### **Infrastruktura techniczna**

W zakresie infrastruktury technicznej utrzymuje się ustalenia określone w obowiązującym studium.

### **Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

W zakresie komunikacji utrzymuje się ustalenia określone w obowiązującym studium.

### **Pozostałe ustalenia zmiany studium**

W oparciu o uwarunkowania i ustalenia zmiany Studium, ze względu na niewielką skalę zmiany Studium:

- nie wyznaczono obszarów, na których mogą być lokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych, rozumianych jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne
- nie wskazano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- nie wskazano obszarów zdegradowanych,
- nie wskazano obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadlokalnym.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których konieczne jest ustalenie w złożu kopaliny filara ochronnego.

## **PODSTAWY PRAWNE**

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.);
- Prawo Budowlane - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.);
- Prawo Wodne – Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233);
- Ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 roku (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.);
- Prawo Ochrony Środowiska – Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.);
- Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227);
- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 30 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 ze zm.);
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.);
- Ustawa o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 roku (Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 215 ze zm.);
- Prawo geologiczne i górnicze – Ustawa z dnia 4 lutego 1994 roku (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.);
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.);
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591);
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430);
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 r. Nr 63, poz. 735);
- Ustawa z dnia 15 lutego z 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 Nr 98 poz. 1150);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. nr 115 poz. 741 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1399);
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295 ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów, z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z dnia 3 grudnia 2004 r.)

- Rozporządzenie nr 20/98 Wojewody Wałbrzyskiego z dnia 29 grudnia 1998 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich (Dz. Urz. Woj. Wałbrzyskiego. Nr 34, poz. 261);
- Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Gór Sowich (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego. Nr 101, poz. 1718);
- Uchwała Nr XXXVIII/207/06 Rady Miasta Jedlina Zdrój z dnia 30 marca 2006 r., w sprawie uchwalenia tymczasowego statutu uzdrowiska Jedlina Zdrój (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego, Nr 103, poz. 1752).

## **LITERATURA I MATERIAŁY WYJŚCIOWE:**

- Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jedlina Zdrój, wraz z tekstem z 1991 r.;
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Kłodzką, ul. Dworcową i granicą obrębu Jedlina-Zdrój – Jedlinka w Jedlinie-Zdroju;
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Kłodzkiej w Jedlinie – Zdroju;
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Piastowskiej, ul. Wałbrzyskiej i terenu kolejowego w Jedlinie-Zdroju;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Wrocław 2002r.;
- Strategia Województwa Dolnośląskiego – Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego 2000 r.;
- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wałbrzyskiego – tekst podstawowy (1998 r.);
- Studium Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wałbrzyskiego –
  - środowisko naturalne (1997 r.)
  - infrastruktura techniczna 1997 r.
  - uwarunkowania – powódź 1997 r.;
- Inwentaryzacja – do planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlina Zdrój (w tym infrastruktura techniczna);
- Wojewódzki program odbudowy, modernizacji i rozwoju na lata 1997 – 2001;
- Materiały statystyczne w rocznikach i publikacji GUS;
- Atlas Śląska Dolnego i Opolskiego – wydany przez Uniwersytet Wrocławski;
- Straty wywołane katastrofalną powodzią w woj. wałbrzyskim 1997 r.;
- Operat uzdrowiskowy Gminy Jedlina – Zdrój;
- Inwentaryzacja z natury zainwestowania terenu, sieci infrastruktury technicznej;
- Jedlina Zdrój „Studium historyczno – urbanistyczne” – Regionalny Ośrodek Studium i Ochrony Środowiska Kulturowego, Wrocław 1998 r.;
- Program małej retencji wodnej w województwie dolnośląskim, Wrocław 2008 r.;
- Studium zabezpieczenia przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy, Wrocław 2007r.;
- Inwentaryzacja przyrodnicza województwa dolnośląskiego-Miasto Jedlina Zdrój, Wrocław 2005r.;
- Koncepcja Gazyfikacji Wybranych Obszarów Miasta Jedlina Zdrój, Wałbrzych 2005r.;
- Plan gospodarki odpadami, Jedlina Zdrój 2005r.;

- Mapy ewidencji gruntów wraz z wypisami z ewidencji gruntów w układzie struktur własnościowych;
- Wnioski i uwagi mieszkańców miasta i gminy – ankiety;
- Konspekty z warsztatów dot. kierunków rozwoju, przeprowadzonych z mieszkańcami miasta i gminy;
- Wnioski i postulaty jednostek gospodarczych i organów administracji lokalnej i organizacji społecznych;
- Budżet oraz wstępna wizualizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie kolei gondolowej/krzeselkowej na górę Jałowiec w Jedlinie-Zdroju w ramach zadania inwestycyjnego pod nazwą: Uzdrawiskowy szlak turystyczno rekreacyjny w Jedlinie-Zdroju / Modernizacja, Wałbrzych 23.11.2020;