

ZI.6730.77.D-14.2013

**DECYZJA NR 14/2013**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zmianami), w trybie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267, z późn. zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.02.2013 r.:

**Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój**

**ul. T. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój,**

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pn.:

**„Zagospodarowanie na cele rekreacyjno-sportowe części terenu Wzgórza Gedymina i Słonecznej Polany, na działce o nr ewid. 678/2 obr. 1 w Szczawnie-Zdroju.”**

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego:**

**1. Rodzaj inwestycji:**

Planuje się zagospodarowanie terenu części Wzgórza Gedymina i Słonecznej Polany w Szczawnie-Zdroju na działce o nr ewid. 678/2 obr. 1, na cele rekreacyjno-sportowe.

Na terenie części działki nr 678/2 obr. 1 przewiduje się:

- ogrodzony plac zabaw dla dzieci,
- siłownię – urządzenia do ćwiczeń na świeżym powietrzu (fitness),
- terenowe miejsca wypoczynkowe, np. w postaci ogólnodostępnych leżaków zewnętrznych,
- budynek klubowo-socjalny, w którym znajdą się m.in. pomieszczenia klubowe i socjalne w tym szatnie dla sportowców, toalety, pomieszczenie biurowe, punkt gastronomiczny, pomieszczenie garażowe, na sprzęt; w części elewacji budynku zostaną zamontowane uchwyty wspinaczkowe, obiekt będzie ogrzewany elektrycznymi piecami akumulacyjnymi zasilanymi z istniejącej na terenie działki nr 678/2 instalacji elektroenergetycznej oraz przyłączony do sieci wodno-kanalizacyjnej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej przewiduje się montaż przydomowej oczyszczalni ścieków,
- jako uzupełnienie istniejącej widowni, po wschodniej i zachodniej stronie toru rowerowego, rzędy siedzisk widowni w postaci ławek parkowych,
- obiekty towarzyszące, tj. dojścia, ścieżki, ławki, pojemniki na śmieci, stojaki rowerowe.

Planowany budynek klubowo-socjalny będzie oparty na rzucie trójkąta i wkomponowany w ukształtowanie terenu. Przewiduje się budynek maksymalnie dwukondygnacyjny z tarasem na dachu pierwszej kondygnacji, z możliwością wykonania nawierzchni zielonej (np. trawa).

Wykonane zostaną ścieżki łączące planowane elementy zagospodarowania terenu, pozwalające na swobodny ruch osób korzystających z obiektów i urządzeń. Planuje się dojście i dojazd do budynku klubowo-socjalnego z drogi gruntowej biegnącej na terenie działki o nr ewid. 678/2 obr. 1, łączącej się z ul. Narciarską. Teren jest oświetlony i monitorowany. Z uwagi na kolizję planowanego obiektu z biegnącą siecią elektroenergetyczną przewiduje się przełożenie jej fragmentu.

Nie planuje się inwestycji na gruntach leśnych /Ls/, wchodzących w skład działki nr 678/2 obr. 1.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

a) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

*Linia zabudowy:*

- Inwestycje zlokalizować na gruntach działki nr ewid. 678/2 obr. 1 sklasyfikowanych jako użytki rolne /Ps IV/.
- Zachować minimalną odległość 12 m zabudowy od granicy lasu (gruntów leśnych /Ls/), według obowiązujących przepisów.
- Lokalizowane obiekty budowlane winny spełniać przepisy:
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zmianami),
  - odrębne, m.in.: wymagania sanitarno-higieniczne oraz o ochronie przeciwpożarowej.

*Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:*

- Zgodnie ze Statutem Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdroju przyjętym uchwałą nr XX/33/12 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 11 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 18 lipca 2012 r. poz. 2585), teren inwestycji objęty jest strefą „B” ochrony uzdrowskiej, wobec czego zachować wskaźnik powierzchni terenów zielonych nie mniejszy niż 50% powierzchni działki o nr ewid. 678/2 obr. 1.

*Szerokość elewacji frontowej:*

- Z uwagi na to, iż teren inwestycji zlokalizowany jest w głębi działki 678/2, planowany budynek klubowo-socjalny przyjąć zgodnie z wnioskiem Inwestora o bryle na rzucie trójkąta.

*Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:*

- Maksymalna wysokość budynku klubowo-socjalnego licząc od poziomu terenu (najniższego) do najwyższego elementu dachu nie może być większa niż budynku przy ul. Narciarskiej 2 na działce nr ewid. 676 obr. 1.

*Geometria dachu:*

- Zaprojektować płaską powierzchnię dachu nad I kondygnacją budynku klubowo-socjalnego jako taras, również z wykorzystaniem nawierzchni zielonej - biologicznie czynnej.

*Inne:*

- Planowane obiekty zaprojektować tak, aby swą formą zintegrowały się z naturalnym krajobrazem i istniejącym zagospodarowaniem terenu części Wzgórza Gedymina i Słonecznej Polany w Szczawinie-Zdroju.
- Położenie obiektów na terenie działki nr 678/2 obr. 1 rozplanować tak, aby były usytuowane w odpowiedniej odległości od przebiegu istniejącego uzbrojenia terenu, np. linii elektroenergetycznej, według obowiązujących przepisów, norm i zasad projektowania.
- Planowane obiekty winny uwzględniać wymagania bezpieczeństwa i higieny oraz warunki umożliwiające korzystanie z obiektów przez osoby niepełnosprawne.

b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Lokalizacja i wykonanie obiektów nie może powodować wyłączenia gruntów działki o nr ewid. 678/2 obr. 1 z produkcji leśnej.
- Przestrzegać zapisów ustawy:
  - z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zmianami),
  - z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zmianami).
- Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zmianami) – „Przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.”
- Z planowanej powierzchni zabudowy gruntu rolnego zdjąć warstwę humusu i odpowiednio zagospodarować jako grunt uprawny.
- Z uwagi na to, że teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, będącym zabytkiem - historycznym układem urbanistycznym podlegającym ochronie prawnej na podstawie decyzji z dnia 08.08.1977 r. o wpisaniu do rejestru zabytków pod numerem 682/Wł, przestrzegać przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późn. zmianami) i ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 75, poz. 474).
- Przestrzegać zapisów art. 38 pkt 2 i art. 38a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 651, z późn. zmianami) oraz ustaleń Statutu Uzdrawiska Szczawina-Zdroju przyjętego uchwałą nr XX/33/12 Rady Miejskiej w Szczawinie-Zdroju z dnia 11 czerwca 2012 r.
- Zastosować system ogrzewania o niskiej emisji zanieczyszczeń.
- Na terenie objętym przedsięwzięciem występują populacje płazów i gadów objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2011 r. Nr 237, poz. 1419), tj.: traszki zwyczajnej *Lissotriton vulgaris*, traszki górskiej *Triturus alpestris*, żaby trawnej *Rana temporaria*, ropuchy szarej *Bufo bufo*, jaszczurki żyworodnej *Zootoca vivipara*, padalca zwyczajnego *Anguis fragilis*, żmii zygzakowatej *Vipera berus*, zaskrońca zwyczajnego *Natrix natrix*. Niektóre z powyższych gatunków wymienione są również w załącznikach II i IV Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej flory. W związku z tym zaplanować inwestycje zgodnie z przepisami:
  - ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zmianami),
  - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764).
- Dojścia wykonać w sposób umożliwiający wchłanianie przez glebę wód deszczowych do gruntu.
- Ewentualna wycinka drzew na użytku rolnym Ps IV po uzgodnieniu z Wydz. Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Szczawinie-Zdroju, ul. T. Kościuszki 17.
- Działania inwestycyjne prowadzić w taki sposób, aby warunki naturalne środowiska nie uległy zniszczeniu, ograniczeniu lub zniekształceniu.

- c) warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- Dojazd i dostęp komunikacyjny do planowanych urządzeń terenowych z końcowego odcinka ul. Narciarskiej (dz. 677 obr. 1) w sąsiedztwie budynku przy ul. Narciarska 2, a do budynku klubowo-socjalnego z drogi gruntowej na dz. 678/2, łączącej się z ul. Narciarską.
  - Wody opadowe spływające z połaci dachowych budynku rozprowadzić po terenie działki o nr ewid. 678/2 obr. 1, w sposób uniemożliwiający ich spływ na teren działki nr 676 obr. 1 oraz wylewanie się na drogę.
  - Do czasu budowy sieci kanalizacyjnej w rejonie nieruchomości planowanej pod inwestycję dopuszcza się wykonanie na terenie przedmiotowej działki przyłącza kanalizacji sanitarnej do przydomowej oczyszczalni ścieków zgodnej z normą PN-EN:12566-3+A1:2009.
  - Planowany obiekt kubaturowy przyłączyć do istniejącej linii elektroenergetycznej oraz projektowanej na terenie inwestycji sieci wodno-kanalizacyjnej na warunkach technicznych uzyskanych od właścicieli mediów.
  - Uzyskać zapewnienie dostawy/odbioru mediów od ich właścicieli.
  - Przestrzegać zaleceń wynikających z uzgodnień dokonanych z gestorami urządzeń uzbrojenia technicznego terenu.

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Posiadać prawo do dysponowania terenem na cele budowlane.
- Zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zmianami), a w szczególności ochronę przed:
  - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności,
  - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje,
  - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- Przedmiotowy teren objęty jest obszarem górniczym „Szczawno-Zdrój” dla złóż wód leczniczych Szczawna.
- Rejon inwestycji charakteryzują następujące czynniki geologiczno-górnice:
  - Rejon inwestycji położony jest w odległości 250-600 m na południowy-wschód od ujęć wód leczniczych. W jego obrębie znajduje się otwór wody słabo zmineralizowanej nr 4 pozostający w łączności ze złożem wód leczniczych. Współrzędne otworu wynoszą  $x = 16^{\circ} 15' 50''$ ,  $y = 50^{\circ} 48' 05''$ . Właz do otworu winien być dostępny do celów pomiarowych.
  - W rejonie tym występują silnie zaangażowane tektonicznie utwory formacji ze Szczawna (zlepieńce, piaskowce, mułowce), które stanowią kompleks utworów wodonośnych dla złoża wód leczniczych. Skąły formacji ze Szczawna przykryte są 2m warstwą zwierzeliny (rumosz skalny i gliny piaszczyste), która jednak nie stanowi dla nich izolacji przed wpływem czynników zewnętrznych.
  - Cały teren Wzgórza Gedymina i Słonecznej Polany jest obszarem zasilania wód leczniczych Szczawna.
- Celem minimalizacji niepożądanych efektów planowanej inwestycji bezwzględnie w projekcie budowlanym uwzględnić następujące warunki:
  - Posadowienie budynku i obiektów budowlanych nie powinno przekraczać 2 m.
  - Rozpoczęcie prac ziemnych powinno być zgłoszone w formie pisemnej geologowi Uzdrowiska.
  - Utwardzenie terenu powinno być ograniczone wyłącznie do drogi dojazdowej i placów postojowych.
  - W przypadku wykonywania placów postojowych ich nawierzchnia powinna uniemożliwiać migrację substancji ropopochodnych do gruntu w przypadku ewentualnych awarii. W tym celu konieczne jest ułożenie geomembrany geologicznej pod nadzorem geologa Uzdrowiska.
  - W częściach budynku zagłębionych w grunt nie można stosować bitumicznych materiałów izolacyjnych (abizol, papa na lepiku, itp.) wchodzących w reakcję z otoczeniem gruntowym.
  - Ewentualne odwodnienie terenu (wykopów) powinno być bezwzględnie konsultowane z geologiem Uzdrowiska.
  - Należy bezwzględnie wstrzymać prace ziemne i poinformować geologa Uzdrowiska w przypadku ewentualnego pojawienia się wpływu wód podziemnych, celem ustalenia dalszego toku postępowania i pobrania prób do badań znacznikowych, na koszt inwestora.
  - Prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem geologa Uzdrowiska, w możliwie najkrótszym czasie. Niedopuszczalne jest pozostawienie otwartych wykopów w oczekiwaniu na kolejny etap robót.
  - Ograniczenie do niezbędnego minimum ilości otwartych wykopów, prowadzenie robót ziemnych etapami, tj. rozpoczęcie nowego wykopu po zasypaniu poprzedniego.
  - W przypadku naruszenia wodonośnego podłoża skalnego (piaskowiec, zlepieńiec) należy wykonać doszczelnienie poprzez wykonanie ekranu izolacyjnego z miękkoelastycznego iltu, którego grubość określi geolog.
  - Maszyny i urządzenia używane w trakcie prac budowlanych muszą być technicznie sprawne. Niedopuszczalne są wszelkiego rodzaju wycieki paliwa, oleju, itp. maszyny i urządzenia niesprawne należy wycofać z placu budowy. Wykonawca musi być przygotowany do natychmiastowego usunięcia rozlanych substancji ropopochodnych.

- W celu wykluczenia możliwości negatywnego oddziaływania inwestycji na złoża wód leczniczych wykonać pełną dokumentację hydrogeologiczną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2011 r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (Dz. U. z 2011 r. Nr 291, poz. 1714).

f) inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- Spełnić wymagania wynikające z Polskich Norm i przepisów szczególnych, a w szczególności:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.),

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zmianami),

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133).

### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały zaznaczone na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do nin. decyzji.

### **4. Analiza funkcjonalno-przestrzenna obszaru:**

Analizę funkcjonalną oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. Nr 647, z późn. zmianami), zawiera załącznik nr 2 do nin. decyzji.

## **Uzasadnienie**

Wnioskiem z dnia 28.02.2013 r. Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój, z siedzibą przy ul. T. Kościuszki 17 w Szczawnie-Zdroju, wszczęte zostało w tut. Urzędzie postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego opisanego jw. O wszczęciu w/w postępowania strony zawiadomiono w dniu 28.02.2013 r. pismem - znak: ZI.6730.0-15.2013 oraz obwieszczeniem - znak: ZI.6730.O.0-15.O.2013.

Po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sprawdzającej wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowanym zamierzeniem, przygotowano projekt decyzji, sporządzony w trybie art. 60 ust. 4 tej ustawy, który przesłany został do uzgodnienia wynikającego z zapisów art. 53 ust. 4 tej ustawy pismem z dnia 12.03.2013 r., znak: ZI.6730.40.2013.

Zgodnie z pismem Ministra Zdrowia z dnia 16.04.2013 r., znak: MZ-OZ-U-523-31291-2/MO/13, w celu wykluczenia możliwości negatywnego oddziaływania inwestycji na złoża wód leczniczych, należy opracować pełną dokumentację hydrologiczno-geologiczną, co zapisano w pkt 2 lit. „e” nin. decyzji. Uwzględniono w treści decyzji opinię geologa Uzdrowiska w sprawie wpływu planowanej inwestycji na wody podziemne, zawartą w piśmie „Uzdrowiska Szczawno-Jedlina” S.A. z dnia 05.04.2013 r., znak: TG/84/2013.

Projekt decyzji uzgodnił: Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Szczawnie-Zdroju - pismem z dnia 18.03.2013 r., znak: ZK 6731.O.1.13, Okręgowy Urząd Górniczy we Wrocławiu – postanowieniem z dnia 21.03.2013 r., znak: WRO.5141.24.2013.AS, Starosta Wałbrzyski – postanowieniem z dnia 26.03.2013 r., znak: ZGN.6123.2.2013, Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu – postanowieniem z dnia 26.03.2013 r., znak: ZZ-2120-1188-577/11/13. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu i Minister Zdrowia dokonali uzgodnienia w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Ze względu na projektowaną zmianę sposobu zagospodarowania terenu, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, ustalono warunki zabudowy.

## **Pouczenie**

Warunkiem realizacji inwestycji będzie uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), w Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu, Al. Wyzwolenia 22, na podstawie dokumentacji spełniającej warunki: nin. decyzji, przepisów ustawy - Prawo budowlane, wykonawczych do tej ustawy oraz odpowiednich przepisów wykonawczych.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- inny Wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia niniejszej decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie (stronom) prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu, ul. Dmowskiego 22, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Załączniki:

- Zał. nr 1 - Część graficzna – zał. 1/1-1/4.
- Zał. nr 2 - Analiza funkcjonalno-przestrzenna terenu.

Otrzymują:

1. Uzdrowskowa Gmina Miejska Szczawno-Zdrój  
ul. T. Kościuszki 17  
58-310 Szczawno-Zdrój
2. Burmistrz Szczawna-Zdroju  
U. M. Wydz. Gosp. Komunalnej  
ul. T. Kościuszki 17  
58-310 Szczawno-Zdrój
3. Burmistrz Szczawna-Zdroju  
U. M. WliR - Gosp. Gruntami  
ul. T. Kościuszki 17  
58-310 Szczawno-Zdrój
4. WliR a.a.

Z up. BURMISTRZA  
*Urszula Burek*  
Zastępca Burmistrza

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu  
Wydz. Administracji Architektoniczno-Budowlanej  
Al. Wyzwolenia 22  
58-300 Wałbrzych



ek

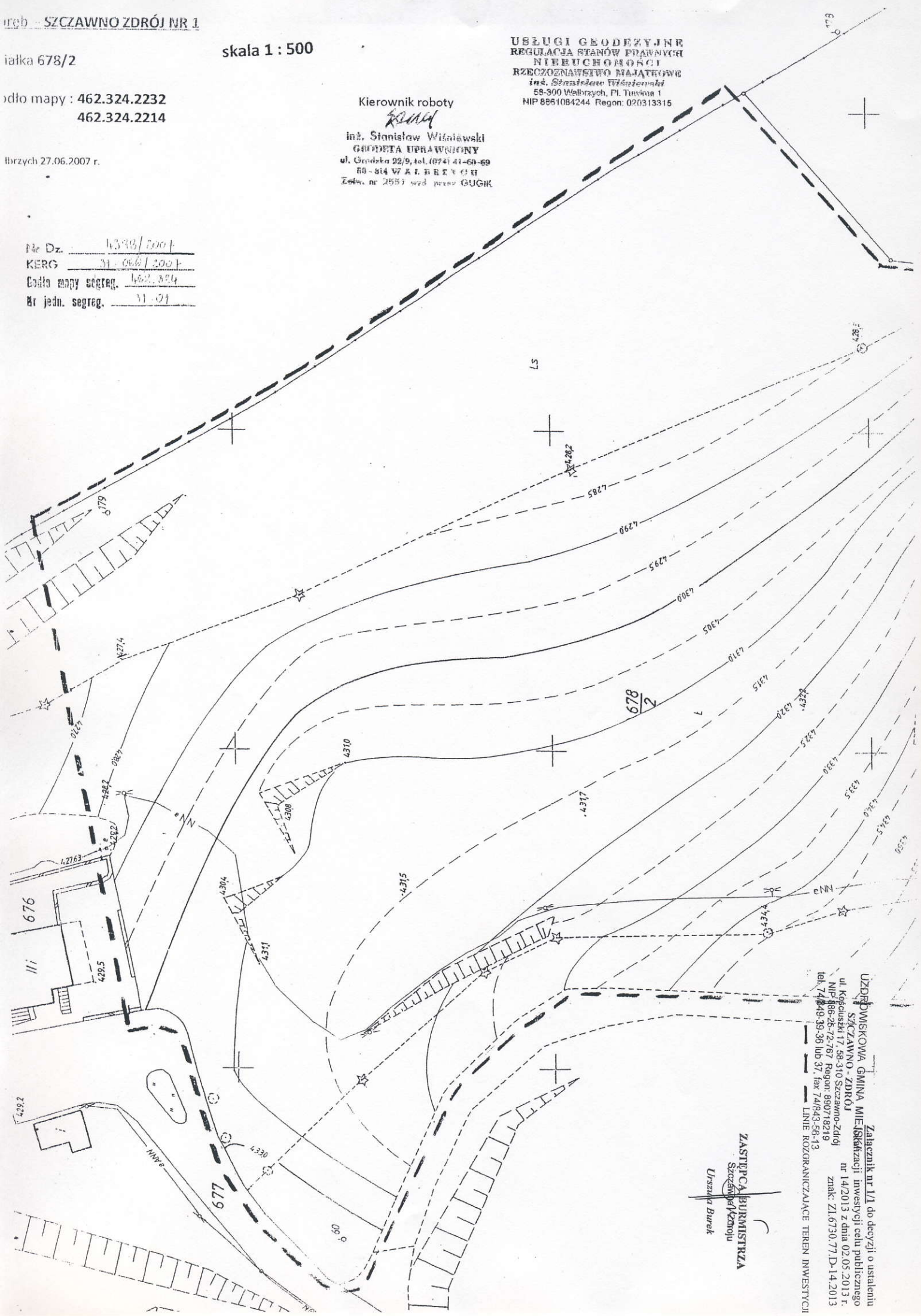
Decyzja jest ostateczna  
Szczawno Zdrój, dnia 23.05.2013r.  
BURMISTRZ  
Szczawna-Zdroju  
Tadeusz Wlazlak  
UZDROWIEKOWA GMINA MIEJSKA  
SZCZAWNO - ZDRÓJ  
ul. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój  
NIP 886-25-72-767 Regon: 890718219  
tel. 74/849-39-36 lub 37, fax 74/843-56-13

USŁUGI GEODEZYJNE  
REGULACJA STANÓW PRAWNYCH  
NIERUCHOMOŚCI  
RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE  
inż. Stanisław Witkowski  
59-300 Włbrzych, Pl. Turyna 1  
NIP 8861084244 Regon: 020313315

Kierownik roboty

*[Signature]*  
inż. Stanisław Witkowski  
GEODETA UPRAWNIENY  
ul. Grodzka 22/9, tel. (074) 41-60-69  
59-314 WŁBRZYCH  
Zaśw. nr 2551 wyd. przez GUGiK

Nr Dz. 4338/2007  
KERG 31.066/2007  
Adres mapy zagreg. 462.324  
Nr jedn. segreg. 11.01



Załącznik nr 1/1 do decyzji o ustaleniu  
LZD 12013/13  
SZCZAWNO - ZDRÓJ  
ul. Kępcuski 17, 58-310 Szczawno-Zdrój  
NIP 886-26-72-767 Regon: 880718219  
tel. 74 849 39-36 lub 57, fax 74 843 56-13  
LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Szczawno-Zdrój  
Urząd Burak

URZĄD GEODEZYJNY  
REGULACJA STANÓW PRACOWNI  
NIEKUCHOPIŃSKI  
RZECZOWIASTWO NIEMCE  
ul. Ścieżki 1  
58-300 Wąbrzeźno, PL Turysta 1  
NIP 8861084244 Regon: 020313315

Kierownik roboty

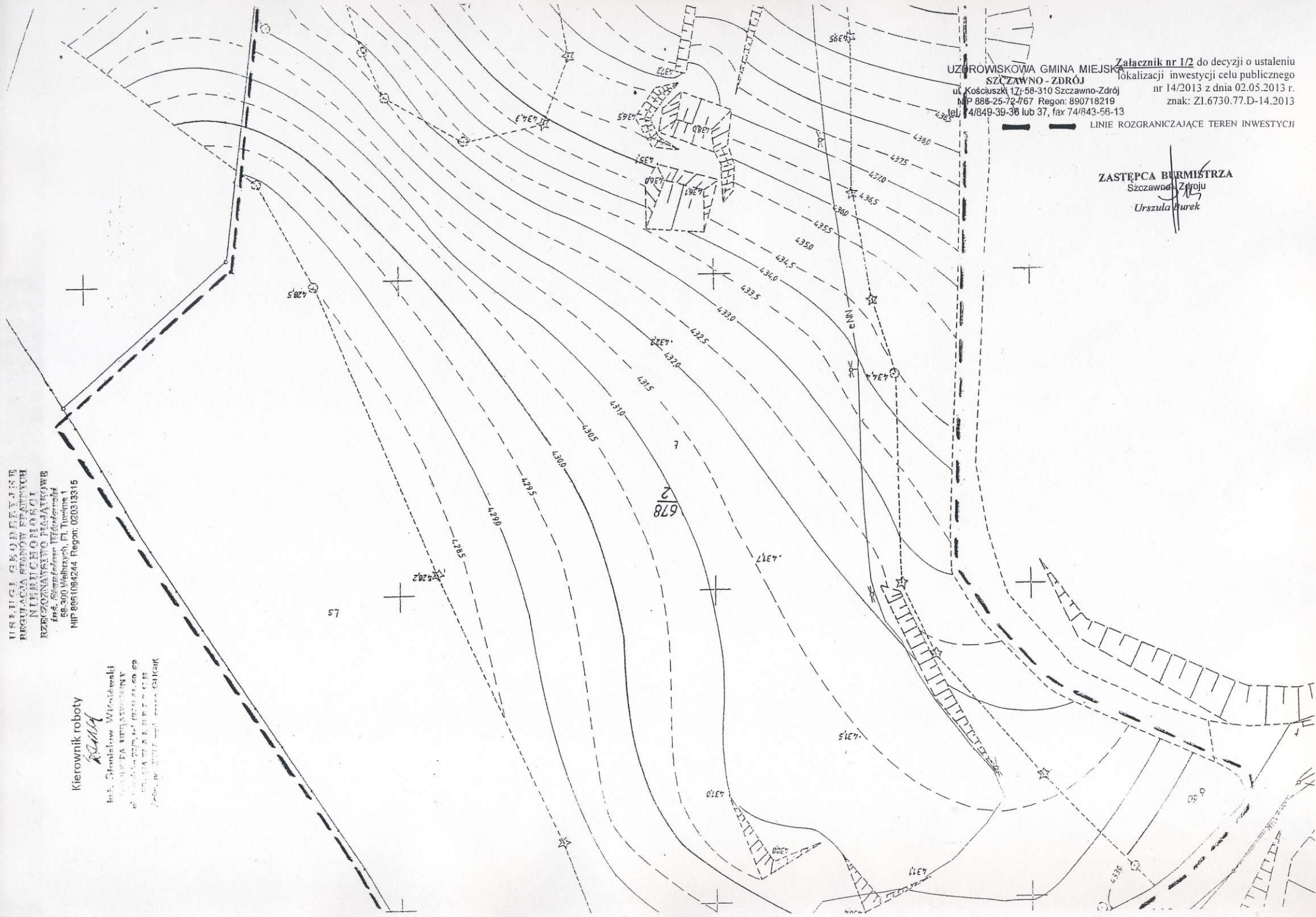
*W. K.*  
Inż. Stanisław Winiarski  
ul. Ścieżki 1, 58-300 Wąbrzeźno  
tel. 71 727 14 14 (020) 71 71 49  
tel. 71 727 14 14 (020) 71 71 49  
e-mail: w.winiarski@geodezja.wabrzezno.pl

UZĘDROWSKOWA GMINA MIEJSKA  
SZCZAWNO - ZDRÓJ  
ul. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój  
NIP 886-25-72-767 Regon: 890718219  
tel. 74/849-39-36 lub 37, fax 74/843-56-13

Załącznik nr 1/2 do decyzji o ustaleniu  
lokalizacji inwestycji celu publicznego  
nr 14/2013 z dnia 02.05.2013 r.  
znak: Z1.6730.77.D-14.2013

— — — — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Szczawno-Zdrój  
*Urszula Burek*



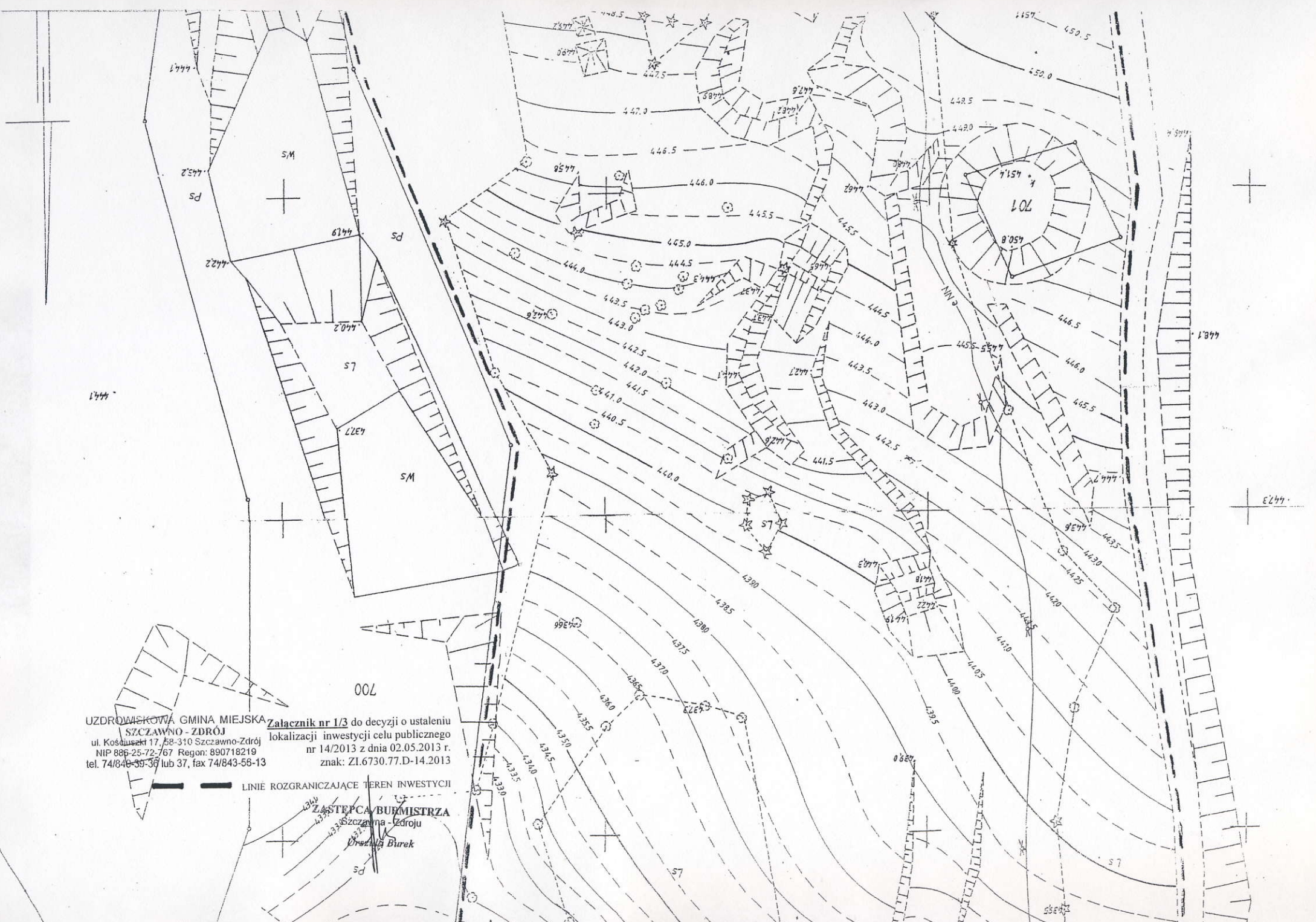
UZDROWISKOWA GMINA MIEJSKA **Załącznik nr 1/3** do decyzji o ustaleniu  
SZCZAWNO - ZDRÓJ lokalizacji inwestycji celu publicznego  
ul. Kosciuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój nr 14/2013 z dnia 02.05.2013 r.  
NIP 886-25-72-767 Regon: 890718219 znak: ZI.6730.77.D-14.2013  
tel. 74/846-39-36 lub 37, fax 74/843-58-13

— — — — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

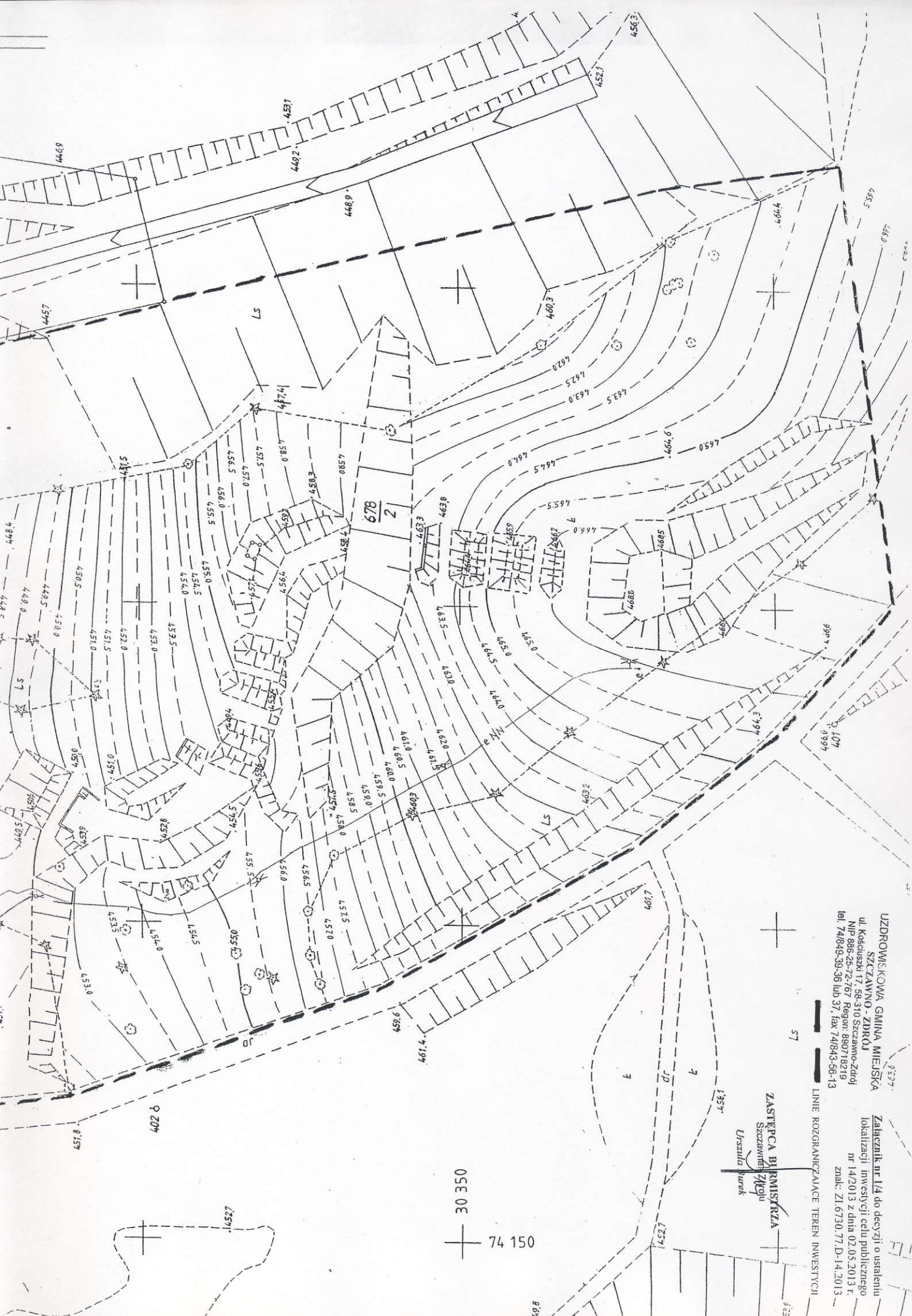
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Szczawno - Zdroju

Orszula Burek







UZDROWISKOWA GMINA MIEJSKA  
 SZCZAWNO - ZDRÓJ  
 ul. Kosuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój  
 NIP 886-25-72-767, Regon: 880718219  
 tel. 741849-39-36 lub 37, fax 741843-56-13

Zaliczenie nr 14 do decyzji o uszaleniu  
 lokalizacji inwestycji celu publicznego  
 nr 14/2013 z dnia 02.05.2013 r.  
 znak: ZI.6730.77.D-14.2013

ZASTĘPCA BIURMISTRZA  
 Szczawno-Zdrój  
 Urszula Jurek

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

30.350  
 74.150

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY**

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. Nr 647, z późn. zmianami) oraz zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), do wniosku z dnia **28.02.2013 r.**,

inwestor: **Uzdrowskowa Gmina Miejska Szczawno-Zdrój**, z/s przy ul. T. Kościuszki 17 w Szczawnie-Zdroju, adres inwestycji: **Szczawno-Zdrój, ul. Narciarska**,

teren inwestycji: **działka o nr ewid. 678/2 obr. 1 Szczawno-Zdrój**,

działka przylega do drogi: **ul. Narciarska - dz. 677 obr. 1 Szczawno-Zdrój**,

dla inwestycji pn.: **„Zagospodarowanie na cele rekreacyjno-sportowe części terenu Wzgórza Gedymina i Słonecznej Polany, na działce o nr ewid. 678/2 obr. 1 w Szczawnie-Zdroju.”**, polegającej na wykonaniu na terenie części działki nr 678/2 obr. 1:

- ogrodzonego placu zabaw dla dzieci,
- siłowni – urządzeń do ćwiczeń na świeżym powietrzu (fitness),
- terenowych miejsc wypoczynkowych, np. w postaci ogólnodostępnych leżaków zewnętrznych,
- budynku klubowo-socjalnego, w którym znajdą się m.in. pomieszczenia klubowe i socjalne w tym szatnie dla sportowców, toalety, pomieszczenie biurowe, punkt gastronomiczny, pomieszczenie garażowe, na sprzęt; w części elewacji budynku zostaną zamontowane uchwyty wspinaczkowe, obiekt będzie ogrzewany elektrycznymi piecami akumulacyjnymi zasilanymi z istniejącej na terenie działki nr 678/2 instalacji elektroenergetycznej oraz przyłączony do sieci wodno-kanalizacyjnej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej przewiduje się montaż przydomowej oczyszczalni ścieków,
- jako uzupełnienie istniejącej widowni, po wschodniej i zachodniej stronie toru rowerowego, rzędy siedzisk widowni w postaci ławek parkowych,
- obiekty towarzyszące, tj. dojścia, ścieżki, ławki, pojemniki na śmieci, stojaki rowerowe.

Planowany budynek klubowo-socjalny będzie oparty na rzucie trójkąta i wkomponowany w ukształtowanie terenu. Przewiduje się budynek maksymalnie dwukondygnacyjny z tarasem na dachu pierwszej kondygnacji, z możliwością wykonania nawierzchni zielonej (np. trawa).

Wykonane zostaną ścieżki łączące planowane elementy zagospodarowania terenu, pozwalające na swobodny ruch osób korzystających z obiektów i urządzeń. Planuje się dojście i dojazd do budynku klubowo-socjalnego z drogi gruntowej biegnącej na terenie działki o nr ewid. 678/2 obr. 1, łączącej się z ul. Narciarską. Teren jest oświetlony i monitorowany. Z uwagi na kolizję planowanego obiektu z biegnącą siecią elektroenergetyczną przewiduje się przełożenie jej fragmentu.

Nie planuje się inwestycji na gruntach leśnych /Ls/, wchodzących w skład działki nr 678/2 obr. 1.

W celu rozpoznania istniejących uwarunkowań przeprowadzono wizję w terenie, która umożliwiła przeanalizowanie obszaru pod względem zamierzeń wnioskodawcy w odniesieniu do funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

**I. Wyznaczenie obszaru analizowanego wokół działki o nr ewid.: 678/2 obr. 1 Szczawno-Zdrój (mapa w skali 1:500, 1:1000, 1:2000 – zał. nr 1 do analizy z oznaczeniem granic obszaru).**

**II. Problematyka analizy:**

**2.1. czy sąsiednia działka (działki) jest (są) zabudowana(e): tak,**

**sposób zagospodarowania terenu:** obszar inwestycji to część stoku Wzgórza Gedymina, w dolnej części. Poniżej znajduje się budynek użytkowy przy ul. Narciarskiej 2. Obiekt ten powstał ok. 1936 r. jako budynek klubu golfowego, a potem była tam kawiarnia „Słoneczna Polana”. Jest to obiekt dwukondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, z wyniosłym dachem dwuspadowym pokrytym dachówką ceramiczną. Jego bryła jest urozmaicona drewnianym podcieniem arkadowym w bocznej elewacji. Drewniane łuki arkad wsparte są na ozdobnie rzeźbionych słupach, a ponad nimi wznosi się oszalowany deskami, dwukondygnacyjny szczyt. Budynek posiada murowane przyziemie, tynkowane z kamiennym detalem, drewniany szczyt z ozdobnym detalem ciesielskim.

Teren od strony podcienia jest utwardzony i ogrodzony jako taras. Powyżej budynku rozciąga się polana, ponad którą znajduje się profesjonalny tor rowerowy do konkurencji zwanej „four cross” oraz trasa „cross country”, gdzie odbywają się zawody z cyklu Grand Prix MTB. Z zachodniej strony terenu inwestycji biegnie droga gruntowa, stanowiąca dojazd i główny ciąg spacerowy na szczyt wzgórza. Po wschodniej stronie znajdują się oczka wodne, pozostałości po polach golfowych z pocz. XX w.

Teren inwestycji od północy sąsiaduje z terenem ogrodów działkowych na działce nr 672 obr. 1. Na działce nr 678/2, po południowej stronie drogi gruntowej rozciąga się Park „Zdrojowy” im. H. Wieniawskiego o pow. 30 ha, z m.in.: bramą wejściową od ul. T. Kościuszki, wieżą widokową „Anna”, zespołem budynków mieszkalnym i zdrojowym przy ul. Parkowej 4, 5, budynkiem kawiarni „Legenda”. Przy głównym ciągu spacerowym – ul. Kościuszki zlokalizowany jest zespół zabudowań zdrojowych przy ul. T. Kościuszki 19, 19a, 21, w tym Pijalnia Wód Mineralnych, hala spacerowa, budynek teatru i klubu kuracjusza. Przy ul. Kolejowej 14 mieści się Sanatorium „Dom Zdrojowy” wraz z ogrodem. Zakład Przyrodolecznicy znajduje się przy ul. H. Sienkiewicza 1, sanatoria są przy ul. H. Sienkiewicza 10, „Młynarz”, „Dąbrówka” i „Anka” przy ul. Wojska Polskiego 3, 5, 6. W obszarze analizowanym znajdują się budynki usługowe, np. Rozlewnia Wód Mineralnych przy ul. Sienkiewicza 2, pensjonaty i zabudowa mieszkaniowa.

**intensywność zabudowy:** teren o niskiej intensywności zabudowy,

**gabaryty zabudowy (ilość kondygnacji, podpiwniczenie, dach):** budynki jedno-, dwu-, trzy-, cztero-kondygnacyjne, o dachach stromych lub płaskich,

**linia zabudowy:** niejednolita,

**forma architektoniczna obiektów:** obiekty usługowe, budynki mieszkalne wielorodzinne, z usługami.

## 2.2. dostęp do drogi publicznej:

Teren inwestycji stanowiący część działki 678/2 obr. 1 posiada dostęp do publicznej drogi gminnej – ul. Narciarska. Wewnętrzny teren działki nr 678/2 skomunikowany jest z ul. Narciarską poprzez drogę gruntową biegnącą przez całą długość tej działki.

## 2.3. uzbrojenie terenu:

**istniejące uzbrojenie terenu:** zgodnie z mapą sytuacyjno-wysokościową w ul. Narciarskiej biegną sieci uzbrojenia: elektroenergetyczna, kanalizacji deszczowej oraz telekomunikacyjna. Sieci mediów biegną w ul. J. Słowackiego, z których przez teren działki o nr ewid. 678/2 obr. 1 do budynku usytuowanego na działce o nr ew. 676 obr. 1 wykonane są przyłącza energetyczne i wodne. Dla potrzeb zasilania w energię elektryczną istniejącego zagospodarowania terenu na terenie działki o nr 678/2 obr. 1 biegnie linia energetyczna kablowa n.n., z którego zasilane jest oświetlenie i monitoring terenu. Obecnie prowadzone jest postępowanie w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę przyłączy do sieci wodno-kanalizacyjnej zasilających planowany budynek kubaturowy na terenie działki 678/2.

**czy jest możliwość zasilania projektowanego obiektu:** tak,

**czy niezbędna jest umowa na wykonanie uzbrojenia (art. 61 ust. 5):** uzyskać i spełnić warunki techniczne przyłączenia obiektów do sieci istniejącego uzbrojenia terenu oraz wystąpić o zapewnienie dostawy i odbioru poszczególnych mediów dla potrzeb inwestycji.

## 2.4. czy teren wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

W skład działki nr 678/2 wchodzi grunty sklasyfikowane jako użytki rolne: LIII, LIV, LV, PsIV, PsV, Ws, W. Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zm.) – „Przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.”

W myśl zapisu art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego uzależnione jest m.in. od spełnienia wymogu, o którym mowa w pkt 4, tzn. jeżeli teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo objęty jest zgodą uzyskaną przy sporządzeniu planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy jw.

Według ewidencji gruntów część działki o nr ewid. 678/2 obr. 1 sklasyfikowana jest jako „Ls”. Gmina nie posiada zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. Nr 647, z późn. zmianami), uzyskanej przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Zagospodarowanie na cele rekreacyjno-sportowe terenu nie może powodować wyłączenia gruntów działki o nr ewid. 678/2 z produkcji leśnej.

Przestrzegać zapisów ustawy:

- z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z późn. zmianami),

- z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zmianami).

## 2.5. zgodność z przepisami odrębnymi

**przepisy o ochronie dóbr kultury:** teren inwestycji położony jest w granicach układu urbanistycznego Szczawna-Zdroju wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 682/Wł z dnia 08.08.1977 r.,

**prawo ochrony środowiska:** teren objęty jest obszarem górniczym „Szczawno-Zdrój” dla złóż wód leczniczych Szczawna-Zdroju oraz strefą „B” ochrony uzdrowskiej,

**przepisy o ochronie przyrody:** w obrębie i sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się gatunki objęte ochroną wymienione w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2011 r. Nr 237, poz. 1419),

**prawo wodne:** spełnić wymagania ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, ze zm.),

**prawo budowlane i przepisy szczegółowe:** spełnić wymagania wynikające w szczególności z:

- ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zmianami),

- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. Nr 25, poz. 150, z późn. zmianami).

**inne:** teren inwestycji stanowi własność Gminy Szczawno-Zdrój,

**wnioski:** planowane zagospodarowanie na cele rekreacyjno-sportowe części terenu Wzgórza Gedymina i Słonecznej Polany, na działce o nr ewid. 678/2 obr. 1 w Szczawnie-Zdroju, nie koliduje z istniejącą funkcją terenu i nie zakłóca wymagań ładu przestrzennego w granicach analizowanego obszaru.

EK

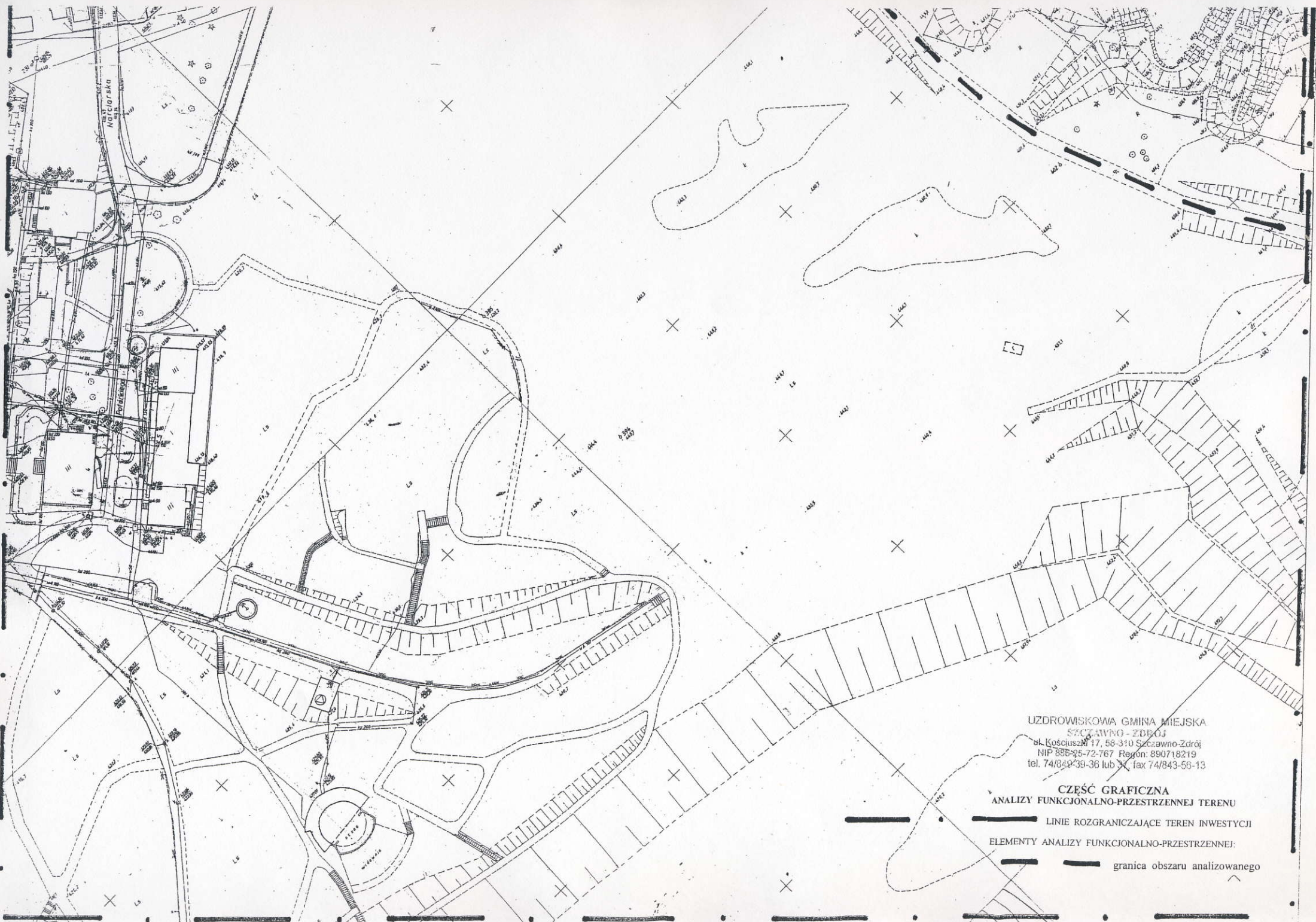


ZASTĘPCA BURMISTRZA  
Szczawna-Zdroju  
Urszula Burek



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
SKALA 1:1000





UZDROWISKOWA GMINA MIEJSKA  
SZCZAWNO - ZDRÓJ  
ul. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój  
NIP 886-35-72-767 Regon: 890718219  
tel. 74/843-39-36 lub 34, fax 74/843-58-13

**CZĘŚĆ GRAFICZNA**  
ANALIZY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ TERENU

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

— ELEMENTY ANALIZY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

— granica obszaru analizowanego