

ZI.6730.107.D-16.2013

DECYZJA NR 16/2013
O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267), na podstawie art. 1 ust. 2, art. 53 ust. 3, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, w powiązaniu z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. Nr 647, z późn. zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.03.2013 r.:

Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój
ul. T. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój,

wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia pn.:
„Rewitalizacja Teatru Letniego położonego w Parku Zdrojowym im. H. Wieniawskiego na działce o nr ewid. 678/2 obr. 1 w Szczawnie-Zdroju.”,

ustalam warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji:

Rewitalizacja Teatru Letniego obejmować będzie budowę sceny amfiteatru i widowni w miejscu zniszczonego (spalonego) amfiteatru znajdującego się w Parku Zdrojowym im. H. Wieniawskiego na działce o nr ewid. 678/2 obr. 1 w Szczawnie-Zdroju.

Budynek amfiteatru wraz ze sceną oraz widownią wybudowany był na planie fragmentu koła. Obiekt uległ częściowemu zniszczeniu w wyniku pożaru, a następnie dewastacji. Jednokondygnacyjny budynek przekryty płaskim stropodachem pełnił funkcję zaplecza teatralnego mieszczącego garderoby oraz sanitariaty. Na scenie amfiteatru pozostała stalowa (skorodowana) konstrukcja dawnego zadaszania. Widownia oddzielona była od sceny łukowym murkiem. Widownia składała się z dwunastu rzędów drewnianych ławek wspartych na żelbetowych nogach, obecnie widoczne pozostałości elementów żelbetowych.

W ramach inwestycji wykonane zostaną niezbędne prace rozbiórkowe, wykonana zostanie nowa muszla koncertowa ze sceną o pokryciu z membrany PCV rozpiętej na konstrukcji z stalowych półokręgów o max promieniu 6 m, wraz z budynkiem, w którym mieścić się będą garderoby (szatnie damskie i męskie) i toalety, pomieszczenie gospodarcze (magazynek na sprzęt), komunikacja wewnętrzna. Nowa widownia będzie zapewniać odpowiednią ilość miejsc siedzących dla widzów, ok. 350. W tym celu w miejscu istniejących pozostałości po ławkach planuje się dziesięć rzędów siedzisk widowni wkomponowanych w istniejący spadek skarpy, która zostanie pokryta trawą.

Teren zostanie oświetlony, z istniejącej linii energetycznej, która będzie zasilala urządzenia amfiteatru, m.in. scenę oraz instalację nagłośnienia, oświetlenie i ogrzewanie piecami akumulacyjnymi budynku szatniowo-socjalnego. Wykonana zostanie wewnętrzna instalacja wodno-kanalizacyjna budynku zaplecza teatralnego, zasilana z sieci biegnących na terenie działki 678/2 obr. 1. Wody opadowe z obiektu odprowadzone zostaną poprzez urządzenia rozsączające do gruntu rodzimego. Na terenie amfiteatru przewiduje się obiekty towarzyszące, tj. dojścia, ścieżki, ławki, pojemniki na śmieci, stojaki rowerowe.

Nowy obiekt w miejscu zabudowy zniszczonego Teatru Letniego na terenie Parku Zdrojowego, zlokalizowany będzie na gruntach oznaczonych w ewidencji jako /Bz/ (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe), 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 w miejscu zniszczonego Teatru Letniego na terenie Parku Zdrojowego w Szczawnie-Zdroju (dz. 678/2 obr. 1, użytek /Bz/).
- Lokalizowany obiekt winien 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 Szczawna-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 „A” ochrony uzdrowskiej, wobec czego zachować wskaźnik powierzchni terenów zielonych nie mniejszy niż 65% powierzchni działki o nr ewid. 678/2 obr. 1.

Szerokość elewacji frontowej:

- Budynek amfiteatru na planie fragmentu koła, z zapleczem i sceną, zaprojektować o promieniu nie przekraczającym zabudowy zniszczonego amfiteatru.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:

- Muszlę koncertową zaprojektować o maksymalnym promieniu 6 m, zgodnie z wnioskiem Inwestora.
- Budynek zaplecza teatralnego zaprojektować jako jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia.
- Dopuszcza się zwiększenia wysokości użytkowej obiektu w stosunku do zniszczonego amfiteatru, by obiekt spełniał wymagania obowiązujących przepisów, m.in. 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).

Geometria dachu:

- Muszlę koncertową w postaci zadaszania z membrany PVC rozpiętej na konstrukcji stalowej zaprojektować w kształcie półokręgów.
- Dach budynku zaplecza teatralnego przekryć stropodachem o kształcie i spadku jak w obiekcie zniszczonym.

Inne:

- Do budowy siedzisk użyć materiału naturalnego – drewna.
- Budowę budynku zaplecza zaprojektować w technologii tradycyjnej.
- Planowany obiekt amfiteatru zaprojektować tak, aby swą formą zintegrował się z naturalnym krajobrazem i istniejącym zagospodarowaniem Parku Zdrojowego w Szczawnie-Zdroju.
- Planowany obiekt winien uwzględniać wymagania bezpieczeństwa i higieny oraz warunki umożliwiające korzystanie osobom niepełnosprawnym.

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

- Zachować szczególną ostrożność przy robotach ziemnych w sąsiedztwie drzew, tak, by nie doszło do uszkodzenia ich systemu korzeniowego.
- 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).
- 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 Szczawnia-Zdroju przyjętego uchwałą nr XX/33/12 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 11 czerwca 2012 r.
- W przypadku projektowania ogrzewania obiektu zastosować system ogrzewania o niskiej emisji zanieczyszczeń.
- Zaprojektować 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),
- Nowe dojścia na terenie amfiteatru wykonać w sposób umożliwiający wchłanianie przez glebę wód deszczowych do gruntu.
- 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:

- Dojścia do planowanego obiektu istniejącymi w Parku Zdrojowym alejkami i ścieżkami.
- Planowany obiekt przyłączyć do sieci mediów po uzyskaniu zapewnienie dostawy poszczególnych mediów.

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-Zdroju.
- Rejon inwestycji charakteryzują następujące czynniki geologiczno-górnice:
 - Rejon inwestycji położony jest w odległości 500 m na południowy-wschód od ujęć wód leczniczych.
 - W rejonie tym występują silnie zaangażowane tektonicznie utwory formacji ze Szczawna (zlepieńce, piaskowce), które stanowią kompleks utworów wodonośnych dla złoża wód leczniczych. Skały formacji ze Szczawna przykryte są 2m warstwą zwietrzliny, która nie stanowi izolacji dla wód przed negatywnymi czynnikami z zewnątrz.
- Przy projektowaniu i późniejszej realizacji budowy zastosować rozwiązania techniczne izolujące w sposób dostateczny formacje wodonośne przed zanieczyszczeniami, uwzględniając warunki geotechniczne terenu, eliminując materiały bitumiczne (abizol, papa na lepiku, itp.), wchodzących w reakcję z otoczeniem gruntowym.
- Ziemne prace budowlane wykonywać pod nadzorem geologa „Uzdrowiska Szczawno-Jedlina” S.A., ul. Ratuszowa 1, Szczawno-Zdrój.

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 15.03.2013 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.

Ocena wnioskowanego zamierzenia przeprowadzona przez tut. Organ wykazała, że:

- przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych, zatem określenie sposobu zagospodarowania rozpatrywanego terenu, stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy,
- projektowana inwestycja nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397) oraz nie przewiduje się wpływu przedmiotowego zamierzenia na obszary sieci Natura 2000 zlokalizowane na terenie Szczawna-Zdroju, w związku z czym przed wydaniem nin. decyzji nie zachodzi obowiązek przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymagany przepisami o ochronie środowiska,
- wniosek spełnia przepisy art. 52 ust. 2 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. Nr 647).

O wszczęciu w/w postępowania strony zawiadomiono pismem z dnia 18.02.2013 r., znak: ZI.6730.0-46.2013.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu przeprowadzono wizję w terenie i wykonano analizę funkcjonalno-przestrzenną terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem przyległym. Projekt decyzji sporządzony w trybie art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przesłany został do uzgodnienia wynikającego z zapisów art. 53 ust. 4 tej ustawy.

Projekt decyzji uzgodnił: Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu – postanowieniem nr 118/2013 z dnia 04.02.2013 r., Minister Zdrowia - postanowieniem z dnia 04.04.2013 r., znak: MZ-OZU-523-31480-(1)/PP/13, Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Szczawnie-Zdroju - pismem z dnia 17.04.2013 r., znak: ZK 6731.O.1.13, Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu – postanowieniem z dnia 09.04.2013 r., znak: WRO.5140.27.2013.AS, Starosta Wałbrzyski – postanowieniem z dnia 05.04.2013 r., znak: ZGN.6123.3.2013, Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu – postanowieniem z dnia 28.05.2013 r., znak: ZS-2120-1188-707/13.

Wnioski Organów uzgadniających zostały uwzględnione w treści nin. decyzji. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem z dnia 10.04.2013 r., znak: WPN.612.166.2013.BJ, poinformował, iż planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie znajdującym się poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zmianami), w związku z tym nie podlega uzgodnieniu z tym organem w trybie art. 53 ust. 4 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Pouczenie

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu (nieruchomości) oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu (nieruchomości), nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

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

Załączniki:

- Załącznik nr 1/1 i 1/2 - Część graficzna.
- Załącznik nr 2 - Analiza funkcjonalno-przestrzenna obszaru.

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

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Szczawna, Zdroju

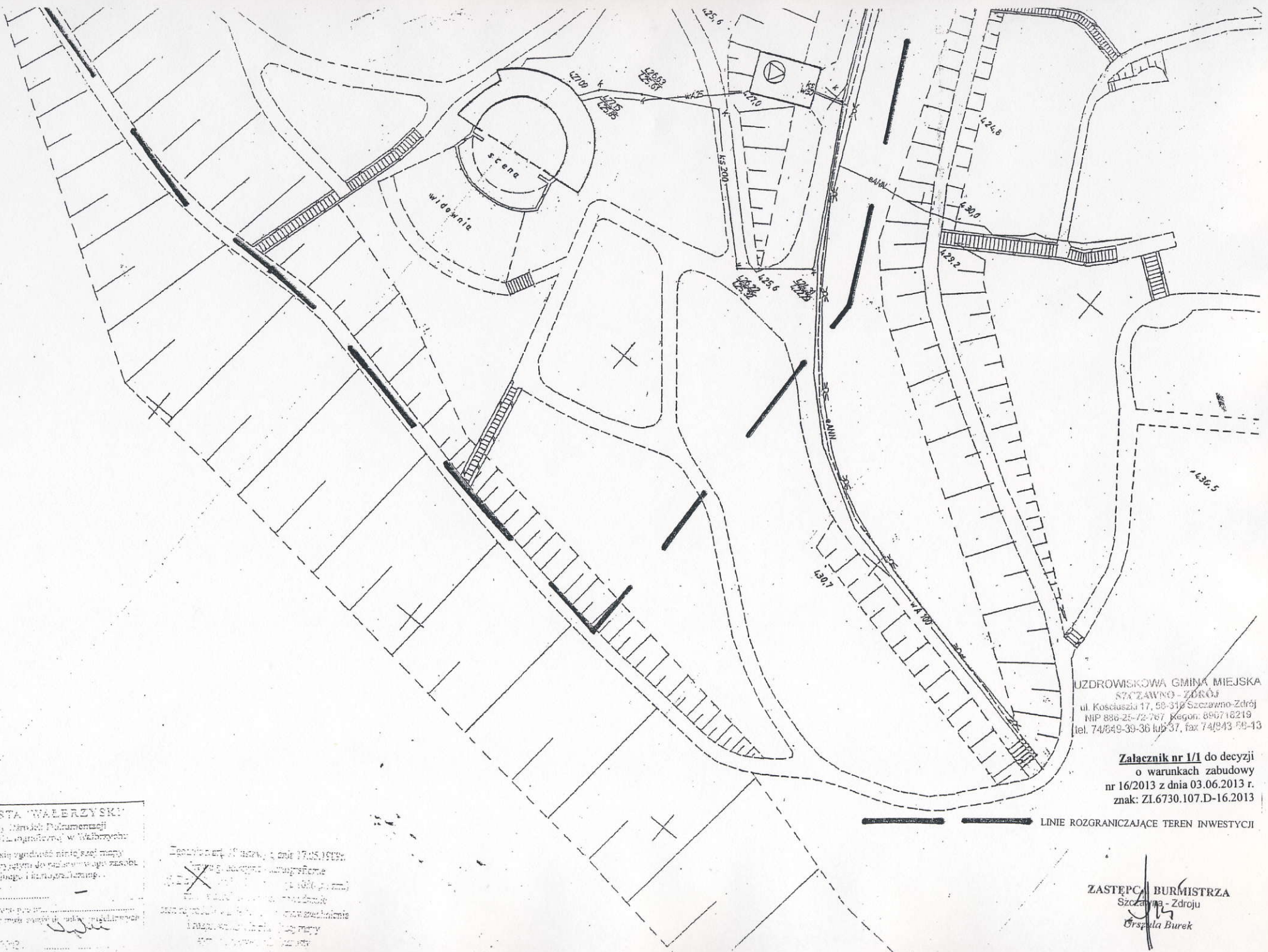
Urszula Burek

Do wiadomości:

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

EK

oyu
EK



UZDROWISKOWA GMINA MIEJSKA
 SZCZAWNO - ZDRÓJ
 ul. Kościuszki 17, 58-316 Szczawno-Zdrój
 NIP 886-25-72-767 Kogon. 896716219
 tel. 747549-39-36 lub 37, fax 747543-89-43

Załącznik nr 1/1 do decyzji
 o warunkach zabudowy
 nr 16/2013 z dnia 03.06.2013 r.
 znak: ZI.6730.107.D-16.2013

----- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

STAROSTA WALERZYSKI
 Powiatowy Urząd Rejonowy
 w Wąbrzeźnie
 Wskazuję się zgodność niniejszej mapy
 z przepisami dotyczącymi do celów w sprawie zabudowy
 gospodarczej i rekreacyjnej.

Decyzją nr 16/2013 z dnia 03.06.2013 r.
 w sprawie zgłoszenia warunków zabudowy
 nr 16/2013 z dnia 03.06.2013 r.
 znak: ZI.6730.107.D-16.2013
 w sprawie zabudowy gospodarczej i rekreacyjnej

ZASTĘPCA BURMISTRZA
 Szczawno - Zdroju
 Urszula Burek

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:500

UZDROWIKOWA GMINA MIEJSKA

SZCZAWNO - ZDRÓJ

ul. Kosciuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój

NIP 686-25-72-767, Regon: 810718219

tel. 74/649-39-36 lub 37, fax 74/643-66-19

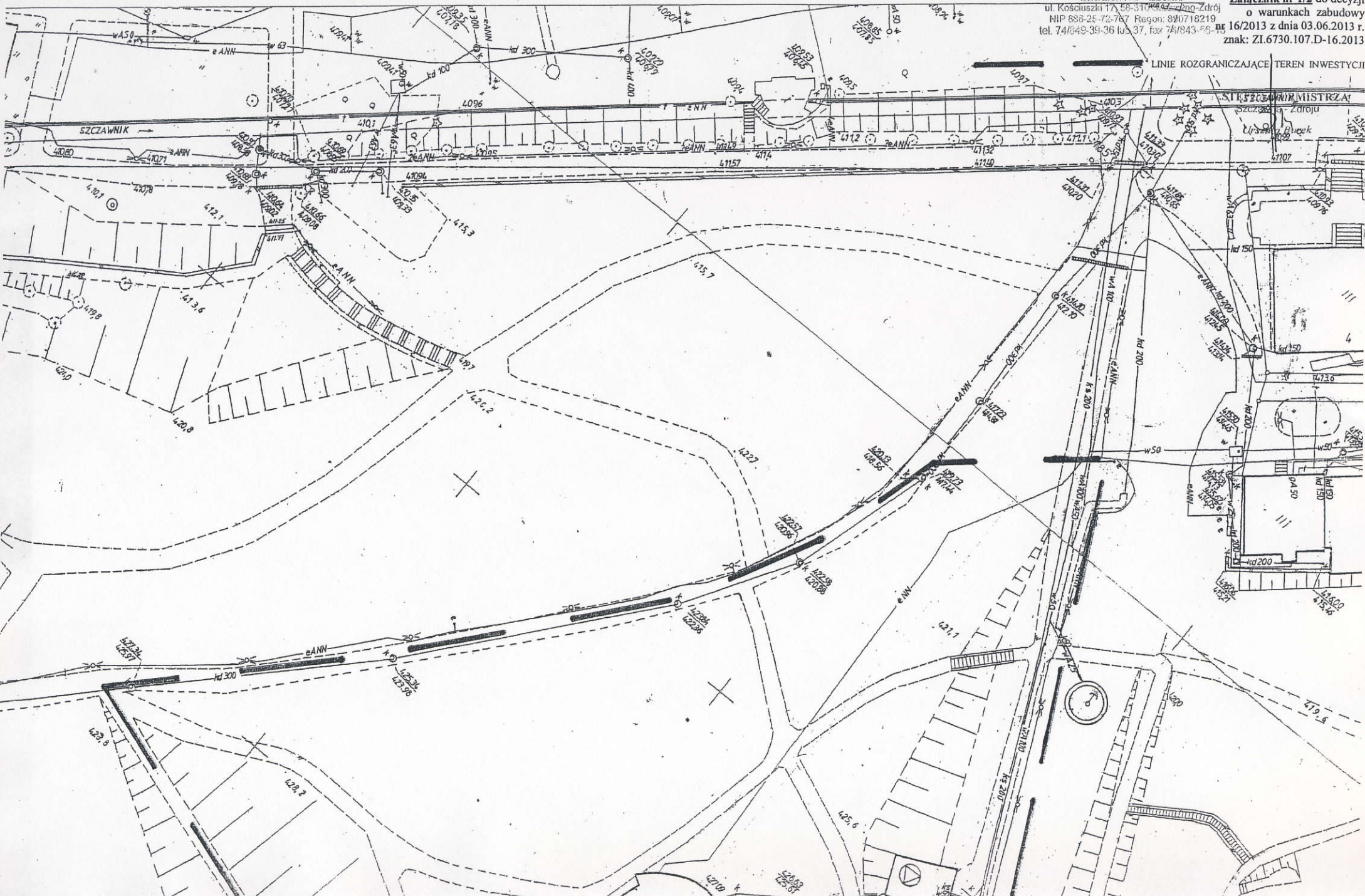
Załącznik nr 1/2 do decyzji

o warunkach zabudowy

nr 16/2013 z dnia 03.06.2013 r.

znak: ZI.6730.107.D-16.2013

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 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 15.03.2013 r.:

inwestor: **Uzdrowiskowa Gmina Miejska Szczawno-Zdrój**, z siedzibą przy ul. T. Kościuszki 17,
teren inwestycji: **działka o nr ewid. 678/2 obr. 1 Szczawno-Zdrój**,
działka przylega do dróg gminnych: **ul. Zacisze, Okrężna, Potockiego, Narciarska w Szczawnie-Zdroju**,
inwestycja pn.: **„Rewitalizacja Teatru Letniego położonego w Parku Zdrojowym im. H. Wieniawskiego na działce o nr ewid. 678/2 obr. 1 w Szczawnie-Zdroju.”**

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 Parku Zdrojowego im. H. Wieniawskiego w Szczawnie-Zdroju. Park przecinają alejki, z których najstarsza, aleja lipowa, biegnie równolegle do ciągu budynków zdrojowych. Park o powierzchni ok. 18 ha posiada urozmaiconą rzeźbę terenu oraz bogaty jest w różnorodną roślinność, zarówno egzotyczną, jak i rodzimą, liczne są okazy rododendronów i azalii. W granicach parku znajdują się m.in.: wieża widokowa „Anna”, muszla koncertowa, budynki mieszkalny i uzdrowiskowy przy ul. Parkowej 4, 5, budynek kawiarni „Legenda”, amfiteatr – Teatr Letni. Budynek amfiteatru uległ częściowemu zniszczeniu w wyniku pożaru, a następnie dewastacji. Wybudowany był na planie fragmentu koła o promieniu ok. 12 m. Jednokondygnacyjny budynek przekryty płaskim stropodachem pełnił funkcję zaplecza teatralnego mieszczącego garderoby oraz sanitariaty. Na scenie amfiteatru znajduje się stalowa konstrukcja dawnego zadaszenia. Widownia oddzielona jest od sceny łukowym murkiem. Widownia składała się z dwunastu rzędów drewnianych ławek wspartych na żelbetowych nogach, obecnie widoczne są pozostałości elementów żelbetowych.

Przy głównym ciągu spacerowym Uzdrowiska – ul. T. 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. Zakład Przyrodolecznicy znajduje się przy ul. H. Sienkiewicza 1. W obszarze analizowanym znajdują się budynki usługowe, np. Rozlewnia Wód Mineralnych przy ul. Sienkiewicza 2, obiekt po sanatorium - obecnie usługowy przy ul. Okrężnej 1, pensjonaty np. przy ul. Sienkiewicza 9, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, również z usługami w parterze, przy ul. Kościuszki i Zacisze, budynki mieszkalne jednorodzinne przy ul. Okrężnej.

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 dróg gminnych – ul. Zacisze, Okrężna, Potockiego, Narciarska. Wewnętrzny teren działki nr 678/2 skomunikowany jest z tymi drogami alejami parkowymi.

2.3. uzbrojenie terenu:

istniejące uzbrojenie terenu: zgodnie z mapą sytuacyjno-wysokościową teren zniszczonego amfiteatru posiada przyłącza do sieci wodno-kanalizacyjnej i elektroenergetycznej,
czy jest możliwość zasilania projektowanego obiektu: tak,

czy niezbędna jest umowa na wykonanie uzbrojenia (art. 61 ust. 5): 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: ŁIII, ŁIV, ŁV, PsIV, PsV, W, LsIII, LsIV, LsV, Lz, Bz, K, Ws.

Nowy obiekt w miejscu zniszczonego Teatru Letniego na terenie Parku Zdrojowego, zlokalizowany będzie na użytku Bz - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, o pow. 17,8367 ha.

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

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/W1 z dnia 08.08.1977 r., planowane zamierzenie w zakresie objętym wnioskiem nie narusza formy i sposobu ochrony ustalonej w ustawie 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),

prawo ochrony środowiska: teren objęty jest obszarem górniczym „Szczawno-Zdrój” dla złóż wód leczniczych Szczawna-Zdroju oraz strefą „A” ochrony uzdrowiskowej, zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Szczawna-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),

przepisy o ochronie przyrody: teren inwestycji znajduje się na obszarze Parku Zdrojowego im. H. Wieniawskiego w Szczawnie-Zdroju,

prawo wodne: wody opadowe z obiektu odprowadzić do gruntu rodzimego.

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

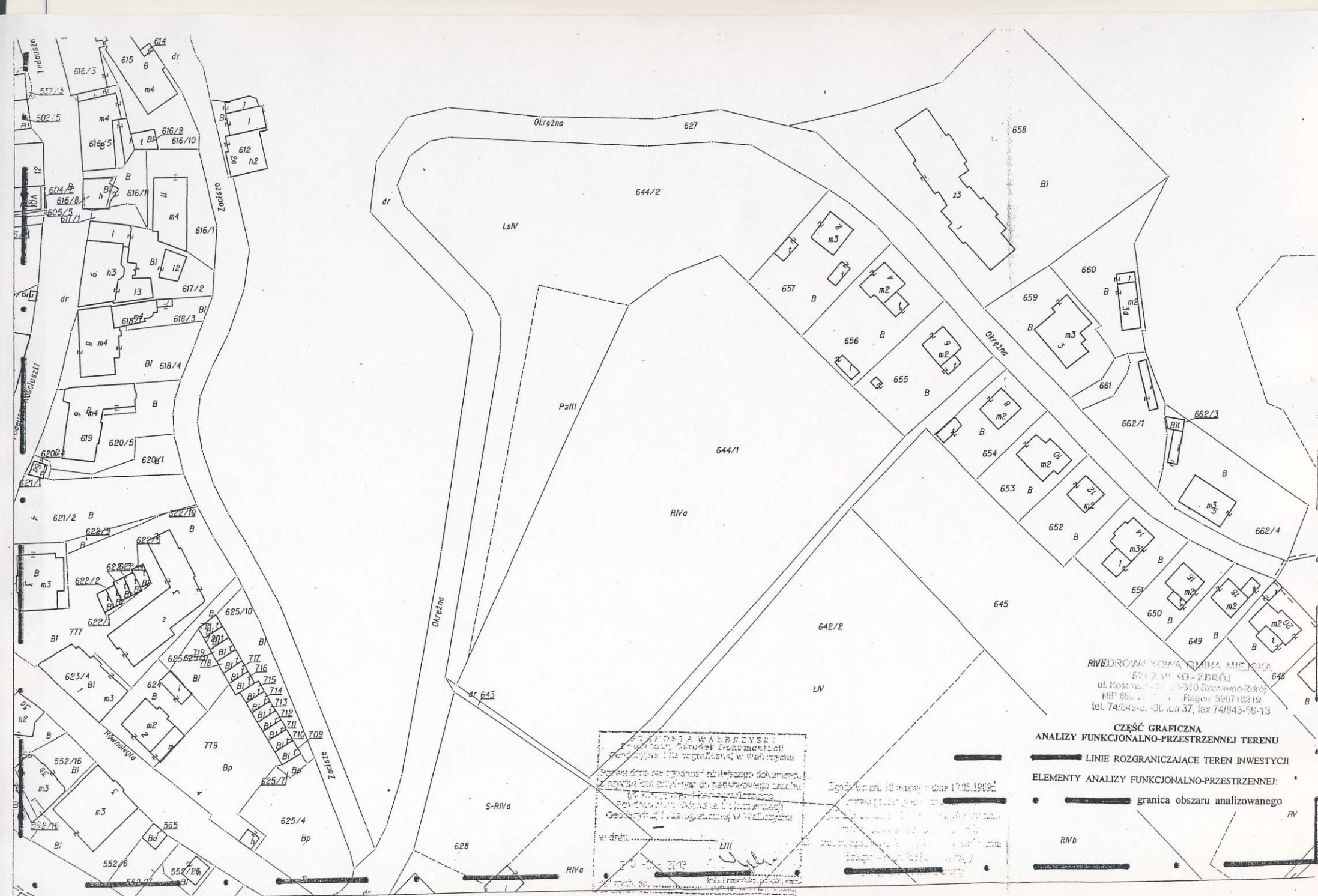
inne: teren inwestycji stanowi własność Gminy Szczawno-Zdrój,

wnioski: planowana rewitalizacja Teatru Letniego położonego w Parku Zdrojowym im. H. Wieniawskiego na działce o nr ewid. 678/2 obr. 1 w Szczawnie-Zdroju, nie koliduje z istniejącą funkcją i nie zakłóca wymagań ładu przestrzennego w granicach analizowanego obszaru.

EK

ek

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Szczawna - Zdroju
Urszula Burek



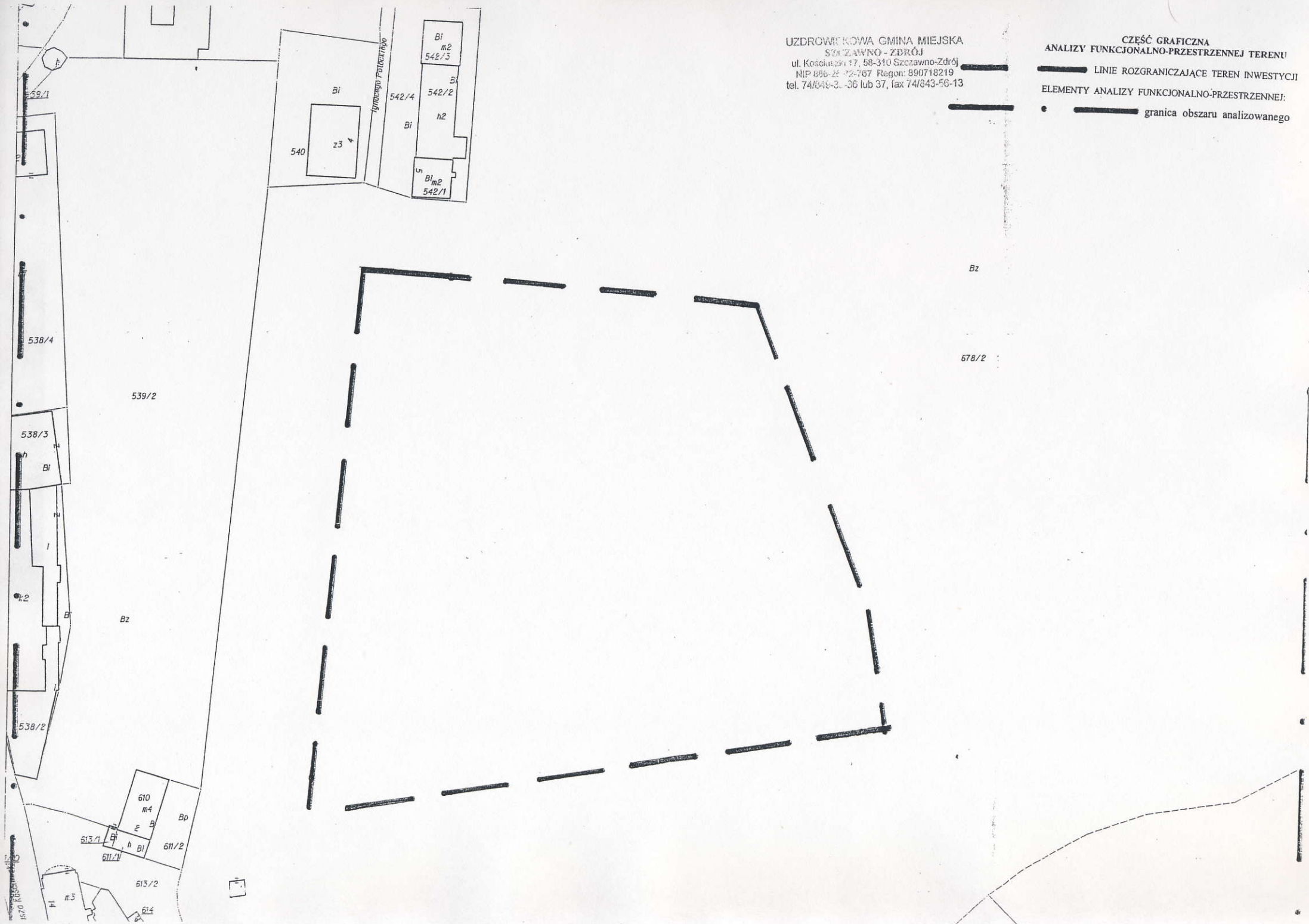
RYBNIKOWA GMINA MIEJSKA
 50-200 ZDRÓJ
 ul. Kosciuszki 11, 50-310 Szczawno-Zdrój
 NIP 880-000-000, Regon 390718219
 tel. 74/446-00 00 37, fax 74/843-58-13

CZĘŚĆ GRAFICZNA
ANALIZY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ TERENU
 ——— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 ● ELEMENY ANALIZY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ:
 ● granica obszaru analizowanego

SŁAWOMIR WĘWRZYCKI
 Projektant i Wykonawca Dokumentacji
 Geodezyjnej i Topograficznej w Wałbrzychu
 Powinno być napisane w niniejszym dokumencie
 o sposobie wyznaczenia granicy inwestycyjnej
 w oparciu o dane geodezyjne i topograficzne
 z uwzględnieniem danych z dokumentacji
 Geodezyjnej i Topograficznej w Wałbrzychu
 w dniu 17.05.1989r.
 LIII

UZDROWIEKOWA GMINA MIEJSKA
SZCZAWNO - ZDRÓJ
ul. Kosciuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój
NIP 886-25 72-767 Regon: 890718219
tel. 74/843-30-36 lub 37, fax 74/843-56-13

CZEŚĆ GRAFICZNA
ANALIZY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ TERENU
— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
— ELEMENTY ANALIZY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ:
• — granica obszaru analizowanego



KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:1000



UZDROWICKA GMINA MIEJSKA
 SZCZAWA G. - ZDRÓJ
 ul. Kosciuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój
 NIP 886-20-42-767 Regon: 890716219
 tel. 74/849-39-30 lub 37, fax 74/843-95-13

**CZĘŚĆ GRAFICZNA
 ANALIZY FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNEJ TERENU**

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

ELEMENTY ANALIZY FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNEJ:

● — granica obszaru analizowanego