

UCHWAŁA NR XX/15/20
RADY MIEJSKIEJ W SZCZAWNIE-ZDROJU

z dnia 9 kwietnia 2020 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 219) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Szczawnie-Zdroju uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju - zwanej dalej inwestycją mieszkaniową.

§ 2. Granice oraz sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkania:

- 1) minimalną - 35,00 m²;
- 2) maksymalną - 95,00 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 153;
- 2) maksymalną – 165.

§ 5. Inwestycja mieszkaniowa nie przewiduje w swym zakresie działalności handlowej lub usługowej.

§ 6. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) inwestycja mieszkaniowa planowana jest na działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2, stanowiącej własność Inwestora, z dojazdem z drogi wojewódzkiej nr 375 - ul. Kolejowa (działka o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1) przez teren działki gminnej o nr ewid. 76 obr. Szczawno-Zdrój 2, na której ustanowiona została służebność drogowa;
- 2) działka nr 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2 (teren inwestycji) jest niezabudowana i niezagospodarowana, o naturalnym ukształtowaniu, przez jej teren biegnie skablowana linia energetyczna SN oraz kolektor sanitarny DN400, który w związku z inwestycją zostanie przebudowany;
- 3) Starosta Wałbrzyski decyzją nr 38/2020 z dnia 23.01.2020 r. wygasił decyzję własną nr 1023/2007 z dnia 31.08.2007 r. udzielającą Inwestorowi pozwolenia dla zadania pn. „Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu na budowę osiedla zabudowy wielorodzinnej (budynku „A”, „B”, „C”), z infrastrukturą towarzyszącą (m.in. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, przyłącza i instalacje: wodno-kanalizacyjne, deszczowe, elektryczne) oraz udzielenie pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego „A”, wraz z przełożeniem kolektora sanitarnego ks 400, zlokalizowanych przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju (dz. nr 72/2, 76, 539/5 obr. 2 Szczawno-Zdrój, dz. nr 72 obr. 1 Szczawno-Zdrój);
- 4) teren inwestycji mieszkaniowej od północy graniczy z potokiem B, od zachodu z terenami rolnymi, od południa i południowego-wschodu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od północnego-wschodu przez teren zjazdu z drogą publiczną – ul. Kolejową, przy której znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 5) na terenie działki o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2 zlokalizowany zostanie zespół zabudowy mieszkaniowej obejmujący cztery budynki mieszkalne wielorodzinne, z garażami podziemnymi w trzech budynkach;
- 6) wykonana zostanie niezbędna infrastruktura towarzysząca: drogi dojazdowe, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media, zieleń urządzona oraz przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkowa;
- 7) obsługę komunikacyjną inwestycji zapewni przebudowa zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 375 (ul. Kolejowa) na publiczny;
- 8) wykonany zostanie podział geodezyjny działki o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2 dla zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

§ 7. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do przełożonej kanalizacji sanitarnej DN400 przebiegającej przez teren działki nr 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2;
- 2) doprowadzenie wody z sieci wodociągowej DN 225 biegnącej w pasie drogi – ul. Kolejowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do potoku B;
- 4) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przy budynkach zestawy złączowe i wewnętrzne linie zasilające do projektowanej w ramach warunków przyłączenia stacji SN/nN;
- 5) dostawa gazu z gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 125 mm biegnącego w ul. Kolejowej.

§ 8. Określenie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej obejmującej:

1) zapotrzebowanie na:

- a) wodę do 165 m³/d,
- b) energię elektryczną do 628 kW,
- c) gaz do 220 m³/h,
- d) odprowadzenie ścieków sanitarnych w ilości maksymalnej 165 m³/d,
- e) odprowadzenie wód opadowych z terenu inwestycji do potoku B po podczyszczeniu na separatorze w ilości maksymalnej 61,5 dm³/s o stężeniach zanieczyszczeń o nie przekraczających wartościach dopuszczanych: zawiesiny ogólne – 100 mg/dm³, węglowodory ropopochodne – 15 mg/dm³;
- f) dostęp do drogi - ul. Kolejowej zjazdem przebudowanym na publiczny, obsługujący tylko relacje prawoskrętne;
- g) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- h) sposobu zagospodarowania odpadów: gromadzenie odpadów stałych w wydzielonych miejscach pod zadaszonymi wiatami, w szczelnych pojemnikach wraz z segregacją, wywóz odpadów przez specjalistyczne służby;

2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy:

- a) cztery budynki mieszkalne wielorodzinne nr 1, 2, 3, 4 (oznaczenie budynków w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) z garażami podziemnymi w budynkach nr 1, 2, 4, wraz z infrastrukturą towarzyszącą: drogami dojazdowymi, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną konieczną do zaopatrzenia w media oraz przestrzenią rekreacyjno – wypoczynkową, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury;
- b) budynki będą posiadać cztery kondygnacje nadziemne mieszkalne, przy czym budynki 1, 2 i 3 będą miały czwartą kondygnacją wycofaną o około 2 m po obwodzie, oraz jedną kondygnację podziemną garażową w budynkach 1, 2, 4;
- c) obsługa komunikacyjna inwestycji z ul. Kolejowej zjazdem przebudowanym na publiczny;
- d) realizacja 153 do 165 miejsc postojowych, w tym w garażach podziemnych oraz naziemnych miejscach postojowych zgrupowanych w czterech parkingach o maksymalnej liczbie miejsc do 36 na jednym parkingu; naziemne miejsca parkingowe będą realizowane z perforowanych płyt ekologicznych liczonych do bilansu jako 50% powierzchni utwardzonej;
- e) główna droga dojazdowa na terenie inwestycji mieszkaniowej o szerokości 6,0 m;
- f) bryły budynków na rzucie prostokąta, o czterech kondygnacjach nadziemnych, wyposażone w windy osobowe, z liczbą mieszkań od 153 do 165, dla około 316 mieszkańców;
- g) budynki wykonane w technologii tradycyjnej, o elewacjach i detalach nawiązujących architektonicznie do historycznej stylistyki zabudowy Szczawna-Zdroju;
- h) dachy budynków spadowe, kopertowe o nachyleniu około 12°, pokryte blachą tytan cynk;
- i) zagospodarowanie terenu drzewami oraz krzewami tworząc formę zielonej enklawy;
- j) wykonanie miejsc rekreacji i odpoczynku w formie: placu zabaw, ogrodu centralnego, ogrodu organicznego;
- k) zaprojektowanie zespołu mieszkaniowego z myślą o rodzinach z dziećmi i osobach starszych, wyposażonego w udogodnienia dla osób niepełnosprawnych;

- l) wizualizacje zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawiono w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
- 3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- a) powierzchnia działki nr 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2 (teren inwestycji) – 12 023 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy kubaturowej – około 3 252 m²;
 - c) powierzchnia utwardzona – około 2 607 m²;
 - d) powierzchnia zieleni – około 6 164 m²;
 - e) wskaźnik terenów zielonych - nie mniej niż 50% powierzchni działki nr 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2;
 - f) ilość miejsc postojowych – minimum 153, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie (w tym dla osób niepełnosprawnych), maksymalnie 165;
 - g) parametry techniczne budynków mieszkalnych:
 - wysokość budynku: około 13,5 m, do kalenicy dachu maksymalnie 14,0 m, liczone od poziomu parteru (poziom zero);
 - wymiary rzutu poziomego budynku – trzy budynki około 18,0m x 48,0m każdy, jeden budynek około 18,0m x 36,0m;
 - dach spadowy o kącie pochylenia połaci dachowych około 12°;
 - liczba mieszkań 153 do 165;
 - powierzchnia użytkowa mieszkań około 8 850 m²;
 - liczba mieszkańców około 316;
- 4) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
- a) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) inwestycja mieszkaniowa nie wpłynie negatywnie na środowisko naturalne w tym: powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

§ 9. Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2 - KW SW1W/00063540/5;
- 2) działka nr ewid. 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 - KW SW1W/00062741/7.

§ 10. Nie ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1, gdyż sytuacja ta nie występuje.

§ 11. Ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1:

- 1) działka nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1 - KW SW1W/00071323/7.

§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) z uwagi na to, że teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie „B” ochrony uzdrowskiej należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1056, z późniejszymi zmianami) oraz statucie Uzdrowska Szczawna-Zdroju przyjętym uchwałą nr XX/33/12 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 11 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 lipca 2012 r. poz. 2585), z późniejszymi zmianami;
- 2) z uwagi na sąsiedztwo inwestycji z potokiem B przy jej realizacji należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. z 2020 r. poz. 310);
- 3) ogrzewanie zaprojektować zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XLI/1406/17 z dnia 8 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 5154).

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków:

- 1) działka o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2 nie jest objęta ochroną konserwatorską;

2) działka o nr ewid. 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny miasta wykształcony przed II wojną światową, z zabudową sprzed tego czasu, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A/2576/682/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r., wobec czego:

a) na przedmiotowej działce w zakresie planowanego zjazdu zaleca się wykonanie nawierzchni kamiennej;

b) istniejący zwarty drzewostan wzdłuż ciągu komunikacyjnego należy zachować.

§ 14. Warunki wynikające z uwarunkowań geologiczno-górnicznych:

1) planowana inwestycja będzie zlokalizowana w terenie górniczym i obszarze górniczym ustanowionym w decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 32/92 z dnia 30 września 1992 r., znak: BKG1640/92, z późniejszymi zmianami, udzielającej koncesji na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Szczawno-Zdrój”, dlatego należy przy projektowaniu, realizacji i eksploatacji w/w inwestycji podejmować działania, które uwzględnią ochronę (tzn. potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoża wód leczniczych „Szczawno-Zdrój”, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2) na działce o nr ewid. 76 obr. Szczawno-Zdrój 2, w jej „centralnej” części znajduje się nieczynny otwór wiertniczy nr 9, którego szczegółowe dane znajdują się w dokumentacji hydrologiczno-geologicznej będącej w zasobach „Uzdrowiska Szczawno-Jedlina” S.A., ul. H. Sienkiewicza 1, 58-310 Szczawno-Zdrój.

§ 15. Warunki wynikające z ochrony przeciwpożarowej:

1) należy zapewnić wymaganą ilość wody do celów przeciwpożarowych oraz drogę pożarową o utwardzonej nawierzchni zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124 poz. 1030),

2) należy wyposażyć budynek w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. nr 109 poz. 719, ze zmianami),

3) inwestycja musi być zgodna z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, ze zmianami),

4) uzgodnić projekt budowlany inwestycji mieszkaniowej z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciw-pożarowych w zakresie zgodności projektowych rozwiązań z wymaganiami ochrony przeciw-pożarowej, w myśl § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciw-pożarowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2117).

§ 16. Warunki wynikające z realizacji inwestycji w sąsiedztwie dróg publicznych oraz infrastruktury kolejowej:

1) ulica Kolejowa jest zaliczana do kategorii dróg wojewódzkich, klasy G (główna) oznaczonej nr 375, dlatego inwestycja mieszkaniowa musi mieć na względzie przepisy:

a) ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, ze zmianami.),

b) rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124);

2) inwestycja planowana jest w bliskim sąsiedztwie nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki o nr ewid.: 59 obr. Szczawno-Zdrój 2 i 1/13 obr. Szczawno-Zdrój 1, które łącznie z innymi działkami wchodzą w skład linii kolejowej nr 291 relacji Wałbrzych Szczawienko – Mieroszów (odcinek Szczawno-Zdrój – Sobięcín), zostały przekazane w dniu 20.11.2019 r. w trybie art. 18a ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" (Dz. U. z 2020 r. poz. 292 z późn. zmianami) na rzecz Województwa Dolnośląskiego w celu wykonywania przewozów kolejowych.

§ 17. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 18. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczawna-Zdroju.

§ 20. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Szczawnie-Zdroju

Michał Broda

Granice oraz sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/15/20
Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju
z dnia 9 kwietnia 2020 r.

Wizualizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju.







Uzasadnienie

Działając na podstawie art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 219), zwanej specustawą mieszkaniową, Burmistrz Szczawna-Zdroju przedkłada projekt uchwały opracowanej na wniosek Firmy Handlowo-Usługowa „GAMMA” Wiesław Bołoz, z siedzibą: ul. Wieniawskiego 15, 58-306 Wałbrzych, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1.

Inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową wystąpił z wnioskiem, za pośrednictwem Burmistrza, do Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju. Po otrzymaniu w dniu 13.01.2020 r. kompletnego wniosku, w terminie 3 dni umieszczono go (wraz z wszystkimi załącznikami) w Biuletynie Informacji Publicznej, podając informację o miejscu, formie i terminie składania uwag. Procedurę powtórzono po złożeniu w dniu 17.02.2020 r. modyfikacji wniosku.

W piśmie, które wpłynęło w dniu 07.02.2020 r., mieszkańcy Szczawna-Zdroju wnoszą uwagi do przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Odnoszą się do przepisów rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), które mają zastosowanie przy ustalaniu warunków zabudowy na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293). Przepisy te nie mają zastosowania przy ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która realizowana jest w trybie specustawy mieszkaniowej.

Dla terenu objętego wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 5 ust. 3 w/w specustawy inwestycję mieszkaniową można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W zakresie przeznaczenia złożony wniosek przewiduje budynki mieszkalne z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawna-Zdroju zatwierdzonym uchwałą nr XLVI/17/98 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 8 czerwca 1998 r., z późniejszymi zmianami, teren działki o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 2:

- oznaczony jest jako teren mieszkaniowy projektowany,
- od północy objęty strefą rolniczego zainwestowania i oznaczony symbolem B.4 jako powierzchnia przyrodniczo-czynna, upraw rolnych oraz lokalizacji zbiorników retencyjnych przeciwpowodziowych oraz dla celów rekreacyjnych, polderów przeciwpowodziowych,
- na granicy z działką nr 76 objęty strefą usługowo-wypoczynkową.

W wyniku wystąpienia Burmistrza do organów i jednostek określonych w art. 7 ust. 12 i 14 specustawy wpłynęły pozytywne opinie i uzgodnienia, stanowiące załączniki do niniejszego uzasadnienia. W odpowiedzi na wystąpienie o opinię Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przy Prezydencie Miasta Wałbrzycha,

pełniącą funkcję organu doradczego Burmistrza Szczawna-Zdroju, na posiedzeniu w dniu 4 lutego 2020 r. negatywnie zaopiniowała wnioskowaną zabudowę mieszkaniową jako sprzeczną ze Studium, z uwagi na to, że jeden budynek mieszkalny wchodził w strefę oznaczoną symbolem B.4. W wyniku złożonej przez Inwestora w dniu 17.02.2020 r. modyfikacji wniosku w zakresie przesunięcia kolidującego budynku poza strefę terenów wyłączonych z zabudowy, planowana inwestycja mieszkaniowa nie stoi w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Pomimo to Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 03.03.2020 r. zaopiniowała wniosek negatywnie ze względu na brak uwzględnienia/odniesienia się do podanych uwag, co w rezultacie spowodowało zaprojektowanie zabudowy mieszkaniowej o parametrach i cechach niespójnych i niezgodnych z zasadami zagospodarowania terenów sąsiednich, łamiącej zasady ładu przestrzennego.

Odnosząc się do uwag zawartych w opinii MKUA należy stwierdzić, że inwestor przedstawił sporządzoną przez architekta koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, która w oparciu o analizę urbanistyczno-architektoniczną obrazuje rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej z uwzględnieniem charakteru zabudowy jaka występuje w rejonie oraz w miejscowości, w której inwestycja jest zlokalizowana. Wnioskowana zabudowa mieszkaniowa spełnia ustawowe standardy, jakim muszą odpowiadać inwestycje mieszkaniowe realizowane w jej trybie.

Przyjmuje się, że opinia nie ma charakteru wiążącego. Oznacza to, że organ prowadzący postępowanie nie jest nią związany i może podjąć uchwałę niezgodnie z treścią opinii. Stosownie do art. 7 ust. 4 zdanie 2 specustawy, Rada gminy ocenia wniosek inwestora pod kątem stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w/w ustawie mieszkaniowej i ich spełnienie przez Wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miejskiej w Szczawnie-Zdroju do rozpatrzenia.

Załączniki – uwagi, opinie i uzgodnienia:

1. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej nr 3/2020 z 03.03.2020 r.
2. Opinia Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego z 03.03.2020 r, znak: WRO.5120.30.2020.KK.
3. Opinia Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z 27.02.2020 r., WSzWWrocław-OP.0732.7.2020.
4. Opinia Ministra Zdrowia z dnia 27 lutego 2020 r., znak: SZU.510.78.2020.PSP.
5. Opinia Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z 18.02.2020 r., WZ.077.7.2.2020.
6. Opinia Starosty Wałbrzyskiego z dnia 12.02.2020 r., znak: ZAB.674053.16.2020.
7. Opinia Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu z 06.02.2020 r., znak: ZP.8037.65.2020.
8. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej nr 2/2020 z 04.02.2020 r. z protokołem.
9. Opinia Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego z 04.02.2020 r, znak: WRO.5120.12.2020.WB.
10. Uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 05.02.2020 r., znak: W/N.5151.29.2020.KK.
11. Opinia Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z 27.01.2020 r., WSzWWrocław-OP.0732.2.2020.
12. Opinia Ministra Zdrowia z dnia 24.01.2020 r., znak: SZU.510.32.2020.PSP.
13. Pismo Mieszkańców złożone w dniu 07.02.2020 r.

Wałbrzych, 03.03.2020 r.

**OPINIA NR 3/2020
z dnia 3 marca 2020 r.**

Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej działającej przy Prezydencie Miasta
Wałbrzycha

<u>Przedmiot opinii:</u>	Zmodyfikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju. (zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 z późniejszymi zmianami)	
<u>Wnioskodawca:</u>	Firma Handlowo – Usługowa „Gamma” Wiesław Bołoz	
<u>Skład komisji:</u> (zgodnie z listą obecności)	Przewodniczący MKUA:	mgr inż. Robert Szymala
	Zastępca Przewodniczącego MKUA:	mgr inż. arch. Lech Walusiak
	Sekretarz MKUA:	mgr inż. arch. Anna Grzonkowska
	obecni członkowie:	mgr Justyna Pichowicz mgr inż. arch. Andrzej Mikula mgr inż. arch. Aleksander Szarapo mgr inż. Przemysław Nowacki mgr Paweł Karpiński mgr inż. Marek Adamski
	przedstawiciel Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój posiadający prawo głosu: (zgodnie z Zarządzeniem Nr 889/2018 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 21.12.2018 r. w sprawie powołania Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz zatwierdzenia jej regulaminu)	mgr inż. Elżbieta Kramnik inspektor ds. budownictwa

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, obradująca w dniu 3 marca 2020 r. w ww. składzie, opiniuje wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1, przy

ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju **negatywnie** ze względu na brak uwzględnienia/odniesienia się do poniższych uwag (zawartych w protokole z poprzedniego posiedzenia na temat jw.):

- w analizie urbanistyczno – architektonicznej skupić się przede wszystkim na przestudiowaniu charakteru zabudowy sąsiedniej,
- dostosować parametry i wskaźniki zabudowy do otoczenia, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń wynikających ze sposobu zagospodarowania działek sąsiednich nr 72/1 i 73 (intensywność zabudowy, wysokość i szerokości elewacji frontowych itp.),
- zgodnie z obowiązującymi standardami przyjąć większy wskaźnik miejsc postojowych (1,5 miejsca na lokal mieszkalny),
- parkingi zaprojektować ze szczelnymi nawierzchniami (bez możliwości wliczania ich do powierzchni biologicznie czynnej),
- przemyśleć przebieg komunikacji wewnętrznej z uwzględnieniem ewentualnych powiązań z terenami sąsiednimi,
- przedłożyć aktualny dokument zezwalający na budowę/przebudowę zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 375,
- zastanowić się czy w ramach planowanego zamierzenia nie byłoby warto wprowadzić rozwiązania uwzględniające małą retencję,
- rozważyć wystąpienie do urzędu górniczego o opinię ze względu na obecność wód mineralnych, które mogą spowodować pewne ograniczenia w realizacji inwestycji.

Powyższe w rezultacie spowodowało zaprojektowanie zabudowy mieszkaniowej o parametrach i cechach niespójnych i niezgodnych z zastanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, łamiącej zasady ładu przestrzennego.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju został odrzucony większością głosów (8) przy dwóch wstrzymujących się – w drodze głosowania jawnego.


PRZEWODNICZĄCY
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
Robert Szymala

cau
1203.20
fr

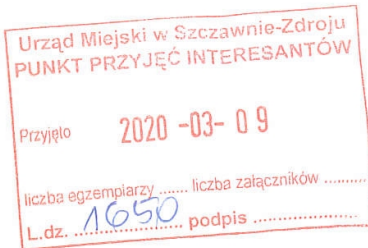


DYREKTOR
OKRĘGOWEGO URZĘDU GÓRNICZEGO
we WROCŁAWIU

21
05032020

Wrocław, dnia 3 marca 2020 r.

Znak: WRO.5121.30.2020.KK
L.dz.: /03/2020



[Signature]

Burmistrz Szczawnia Zdroju
ul. Tadeusza Kościuszki 17
58-310 Szczawnio Zdrój

Na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.), po rozpatrzeniu pisma Burmistrza Szczawnia Zdroju z dnia 18 lutego 2020 r. (data wpływu do tut. organu 25 lutego 2020 r.), znak ZI.673.66.1.2020, o wydanie opinii w sprawie wniosku zmodyfikowanego w dniu 17 lutego 2020 r. przez Firmę Handlowo-Usługową „Gamma” Wiesław Bołoz, z siedzibą w Wałbrzychu, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obręb Szczawnio Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obręb Szczawnio Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie Zdroju, Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu

opiniuje pozytywnie

inwestycję realizacją zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obręb Szczawnio Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obręb Szczawnio Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju, w zakresie zagospodarowania terenu górniczego ustanowionego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 32/92 z dnia 30 września 1992 r., znak BKG1640/92, z późniejszymi zmianami (ostatnia zmiana: decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 27/2012 z dnia 29 sierpnia 2012 r., znak: DOW-G-I.7422.105.2012.WK), udzielającą koncesji na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Szczawnio Zdrój”, przy uwzględnieniu podejmowania w granicach powołanego terenu górniczego (utworzonego dla eksploatacji wód leczniczych ze złoża „Szczawnio Zdrój”), w zakresie projektowania, realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji działań zapewniających ochronę (tzn. potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoża wód leczniczych „Szczawnio Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Ponadto informuję, że na działce nr 72/2, obręb Szczawnio Zdrój 2, w jej „centralnej” części znajduje się nieczynny otwór wiertniczy nr 9. Szczegółowe dane dotyczące tego otworu znajdują się w dokumentacji hydrologiczno-geologicznej znajdującej się w zasobach „Uzdrowiska Szczawnio-Jedlina Zdrój” S.A., ul. Henryka Sienkiewicza 1, 58-310 Szczawnio Zdrój.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 18 lutego 2020 r. (data wpływu do tut. organu 25 lutego 2020 r.), znak: ZI.673.66.1.2020, Burmistrz Szczawnia Zdroju zwrócił się do Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu o wydanie opinii w sprawie zmodyfikowanego w dniu 17 lutego 2020 r. wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obręb

Okręgowy Urząd Górniczy we Wrocławiu, ul. Kotlarska 41, 50-151 Wrocław
tel. 71-790-20-80, faks: 71-790-20-81, e-mail: ougwroclaw@wug.gov.pl

Szczawno Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obręb Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie Zdroju.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących, właściwy organ nadzoru górniczego może wydać opinię w zakresie zagospodarowania terenów górniczych.

Tutejszy organ, po analizie dokumentów zgromadzonych w sprawie, ustalił, że planowana inwestycja będzie zlokalizowana w terenie górniczym i obszarze górniczym ustanowionych w decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 32/92 z dnia 30 września 1992 r., znak BKG1640/92, z późniejszymi zmianami (ostatnia zmiana: decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 27/2012 z dnia 29 sierpnia 2012 r., znak DOW-G-1.7422.105.2012.WK), udzielającej koncesji na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Szczawno Zdrój”. W związku z tym należy, przy projektowaniu, realizacji i eksploatacji ww. inwestycji, podejmować działania, które uwzględnią ochronę (tzn. potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoża wód leczniczych „Szczawno Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Dodatkowo zasygnalizowano, że na działce nr 72/2 w jej „centralnej” części znajduje się nieczynny otwór wiertniczy nr 9. Szczegółowe dane dotyczące tego otworu znajdują się w dokumentacji hydrologiczno-geologicznej znajdującej się w zasobach „Uzdrowiska Szczawno-Jedlina Zdrój” S.A., ul. Henryka Sienkiewicza 1, 58-310 Szczawno Zdrój.

W dniu 4 lutego 2020 r. tutejszy Organ wydał opinię dotyczącą przedmiotowej inwestycji, znak: WRO.5120.12.2020.WB. Organ stwierdza, że mająca miejsce 17 lutego modyfikacja wniosku nie wpływa w żaden sposób na treść ww. opinii. Organ dodatkowo informuje, że w naszej opinii z dnia 4.02.2020 r., znak: WRO.5120.12.2020.WB, omyłkowo zamieniono numery działek w zakresie nieczynnego otworu wiertniczego nr 9, który znajduje się na terenie jednej z przedmiotowych działek. Wspomniany nieczynny otwór wiertniczy w rzeczywistości znajduje się na działce nr 72/2, obręb Szczawno Zdrój 2, a nie na działce nr 76, jak mylnie podano w opinii z dnia 4.02.2020 r.

W pozostałej części tut. Organ podtrzymuje stanowisko wyrażone w ww. opinii.

Otrzymują :

1. Adresat,
2. OUG - a/a.

Z upoważnienia Dyrektora
Z-ca DYREKTORA
Okręgowego Urzędu Górniczego
we Wrocławiu
Kamil Drużos
(pieczęć i podpis Dyrektora OUG
albo osoby upoważnionej przez ten organ)

Nadto, realizując obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L Nr 119, str. 1), wskazuję:

Informacje i dane do kontaktów w sprawie danych osobowych

Administratorem danych osobowych jest Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu, ul. Kotlarska 41, 50-151 Wrocław, e-mail: ougwroclaw@wug.gov.pl. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Wyższy Urząd Górniczy, ul. Poniatowskiego 31, 40-055 Katowice, e-mail: iod@wug.gov.pl.

Informacje dotyczące przetwarzanych danych osobowych

Dane osobowe są przetwarzane w celu realizacji zadań przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu, ul. Kotlarska 41, 50-151 Wrocław, w szczególności wykonywania zadań m.in. prowadzenia postępowań administracyjnych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest obowiązek prawny ciążyący na administratorze danych osobowych wynikający z ustaw nakładających obowiązek realizacji konkretnego zadania, a także wykonywanie zadań realizowanych w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej. Podanie danych osobowych jest wymagane przepisami prawa.

Okres przetwarzania danych

Dane osobowe będą przetwarzane przez okres realizacji danego zadania oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi archiwizacji.

Okręgowy Urząd Górniczy we Wrocławiu, ul. Kotlarska 41, 50-151 Wrocław
tel. 71-790-20-80, faks: 71-790-20-81, e-mail: ougwroclaw@wug.gov.pl

Źródła danych

Przetwarzane dane osobowe mogą być pozyskiwane od osoby, której dane dotyczą, a także ze źródeł publicznie dostępnych oraz od organów administracji publicznej, innych podmiotów i osób fizycznych zobowiązanych do przekazania danych osobowych.

Kategorie odnośnych danych

Przetwarzane dane osobowe obejmują w szczególności imię i nazwisko oraz adres, a także inne dane osobowe niezbędne do realizacji ww. zadań.

Odbiorcy danych osobowych

Dane osobowe mogą być przekazywane do organów publicznych i urzędów państwowych lub innych podmiotów upoważnionych na podstawie przepisów prawa lub wykonujących zadania realizowane w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej.

Prawa osoby, której dane dotyczą

Prawo do żądania od administratora danych osobowych dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania oraz ograniczenia ich przetwarzania.

Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Powyższe obowiązki nie mają wpływu na tok postępowania administracyjnego.

cu
06.03.20


WOJEWÓDZKI SZTAB WOJSKOWY
we Wrocławiu
Nr. 1014/OP/20
28.02.2020
50-984 Wrocław



Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju
PUNKT PRZYJĘĆ INTERESANTÓW
Przyjęto 2020-03-04
liczba egzemplarzy liczba załączników
L.dz. 1545 podpis

21
05032020

Egz. nr 2
Wrocław, dnia 27 lutego 2020 r.

BURMISTRZ
MIASTA SZCZAWNO-ZDRÓJ
ul. Tadeusza Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój

Nr sprawy: WSzWWrocław-OP.0732.7.2020

Dotyczy: wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W odpowiedzi na pismo nr BAB.6730.8.1.2020 z dnia 16.01.2020 r. otrzymane w dniu 24.01.2020 r. informuję, że Wojewódzki Sztab Wojskowy we Wrocławiu **opiniuje pozytywnie oraz nie wnosi** dodatkowych uwag i wniosków do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju.

Z poważaniem

SZEF
WOJEWÓDZKIEGO SZTABU WOJSKOWEGO
WE WROCŁAWIU
płk Piotr RUPA

Wykonano w 2 egz.:
Egz. Nr 1 – a/a
Egz. Nr 2- adresat
K.GOGACZ 261 656 036.
27.02.2020 r.

str. 1/1

all
04.03.20
g



Minister Zdrowia

Warszawa, 27 lutego 2020

21
02.03.2020
e
d

SZU.510.78.2020.PSP

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju
SEKRETARIAT
Przyjęte: 21-214
02-03-2020
Liczba egzemplarzy: 1467
Liczba załączników:
Liczba: podpis:

Burmistrz Szczawna-Zdroju
ul. Tadeusza Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój

Szanowny Panie Burmistrzu,

w odpowiedzi na zawiadomienie z dnia 18 lutego 2020 r. w sprawie zaopiniowania, w trybie art. 7 ust. 16 w zw. z ust. 12 pkt 2 oraz art. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, z późn. zm.), modyfikacji wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju, zlokalizowanej w granicach strefy „B” uzdrowiskowej uzdrowiska Szczawno-Zdrój, w zakresie modyfikacji Koncepcji Zagospodarowania Terenu oraz Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej, mając na uwadze treść 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą uzdrowiskową”, **opiniuję pozytywnie** projekt modyfikacji wniosku w sprawie ww. inwestycji mieszkaniowej.

W ramach modyfikacji wniosku, przewiduje się m.in. zmniejszenie liczby mieszkań w planowanych budynkach z przedziału 161 do 173 na przedział 153 – 165 lokali, co znajduje również przełożenie na liczbę planowanych miejsc postojowych. Mając na względzie uwagi Ministra Zdrowia, przedstawione w piśmie z dnia 24 stycznia 2020 r., znak: SZU.510.32.2020.PSP w zakresie konieczności przestrzegania liczby dozwolonych przepisami ustawy uzdrowiskowej miejsc postojowych w ramach realizacji przedmiotowej inwestycji, przedłożoną modyfikację, zakładającą zmniejszenie ich liczby, należy na płaszczyźnie rozpatrywania ewentualnej kolizji z ww. przepisami ocenić pozytywnie.

z upoważnienia Ministra Zdrowia

Anna Miszczak

Dyrektor

/dokument podpisany elektronicznie/

Ministerstwo Zdrowia Telefon: (22) 63 49 460
ul. Miodowa 15 e-mail: kancelaria@mz.gov.pl
00-952 Warszawa www.mz.gov.pl

wiepodlega



Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1953237.5070941.4498914
Nazwa dokumentu	inw. mieszkaniowa - Szczawno Kolejowa strefa B uzgodnienie modyfikacji.pdf
Tytuł dokumentu	inw. mieszkaniowa - Szczawno Kolejowa strefa B uzgodnienie modyfikacji
Sygnatura dokumentu	SZU.510.78.2020
Data dokumentu	2020-02-27
Skrót dokumentu	D4C2ABC1C15AAF20D2C81E4097CBFF8BC10719A1
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	2020-02-27 23:11:22
Podpisane przez	Anna Miszczak Dyrektor

EZD 3.96.1.1.14538

Data wydruku: 2020-02-28

Autor wydruku: Pawlak Piotr (Główny Specjalista)

CUU
25.02.2020
g



KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
we WROCŁAWIU
ul. Borowska 138, 50-552 Wrocław

WZ.077.7.2.2020

Wrocław dnia 18 lutego 2020 r.

21
2020
g

Urząd Miejski w Szczawno-Zdrój	
PUNKT PRZYJĘĆ INTERESANTÓW	
Przyjęto	2020 -02- 2 1
liczba egzemplarzy	liczba załączników
L.dz. 1294	podpis [signature]

**Uzdrowskowa Gmina Miejska
Szczawno-Zdrój
ul. Tadeusza Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój**

Dot.: realizacja zespołu zabudowy mieszkalnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ul. Kolejowej

Działając na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496 ze zm.) opiniuję pozytywnie planowaną inwestycję.

Dla przedmiotowej inwestycji należy zapewnić wymaganą ilość wody do celów przeciwpożarowych oraz drogę pożarową o utwardzonej nawierzchni zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., nr 124 poz. 1030).

Ponadto należy wyposażyć budynek w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r., nr 109, poz. 719 ze zm.). Planowana inwestycja musi być również zgodna z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

Stwierdzenie zgodności projektowanych rozwiązań z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, w myśl § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2015 r., poz. 2117), dokonuje

rzeczoznawca ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgadniając projekt budowlany w toku wzajemnej współpracy z opracowującym ten projekt projektantem.

Nadmieniam, że w obszarze przedmiotowej inwestycji występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - Wałbrzyskie Zakłady Koksownicze „Victoria” S.A.

Dolnośląski Komendańt Wojewódzki
Państwowej Straży Pożarnej
z up.
st. brig. mgr inż. Piotr Grzyb
Zastępca Komendanta Wojewódzkiego

MB

Strona 2 z 2

Ca
17.02.2020
0



Starosta Wałbrzyski

ZAB. 6740.53.16.2020

Starosta Wałbrzyski
PUNKT PRZYJĘĆ WERECANTÓW

Przyjęto 2020-02-14

liczba egzemplarzy liczba załączników

L.dz. 1150.2020 podpis Eln

Wałbrzych, dnia 12.02.2020 r.

Uzdrowska Gmina Miejska
Szczawno-Zdrój
ul. T. Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój

21
Korasz
E

W odpowiedzi na pismo z dnia 16 stycznia 2020r. (wpłynęło 20.01.2020r.) znak : ZI.673.17.2020 w sprawie wydanie opinii na podstawie art. 7, ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U, z 2018 r., poz. 1496 ze zm.) dla zadania pod nazwą :

„Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na dz. o nr ew. 72/2, 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz na dz. o nr ew. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju

Starosta Wałbrzyski informuje, iż opiniuje pozytywnie rozwiązania przyjęte w w/w wniosku.

Grażyna Biały
Naczelnik Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej
i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwo Powiatowe W Wałbrzychu
Al. Wyzwolenia 24
58 - 300 Wałbrzych
Mail: g.bialy@powiatwalbrzyski.pl;
architektura@powiatwalbrzyski.pl
tel. 74 84 60 574

WICESTAROSTA
Iwona Frankowska

Otrzymują :

1. Adresat
2. ZAB - a/a

Pismo / 14.02.2020

Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu
58-300 Wałbrzych, al. Wyzwolenia 20-24
tel. + 48 74 84 60 700, 74 84 60 606, fax +48 74 84 24 517
e-mail: starosta@powiatwalbrzyski.pl, www.powiat.walbrzych.pl



DSDiK

Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu

Eda
11.02.2020

ZP.8037.65.2020

Wasz znak: ZI.673.17.2.2020

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju
PUNKT PRZYJĘĆ INTERESANTÓW

Przyjęto 2020 -02- 1 0

liczba egzemplarzy liczba załączników
L.dz. 1025 podpis *Eda*

Wrocław 06.02.2020r.

21
1025
Eda

Burmistrz Szczawna-Zdroju
ul. T. Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój

dotyczy: Uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej **na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno – Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno – Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie Zdroju.**

Na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j., Dz. U. z 2018 r., poz. 1496, ze zm.), Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu po rozpatrzeniu złożonego wniosku w sprawie jw. – wniosek znak ZI.673.17.2.2020 z dnia 16.01.2020r. (wpływ do tut. urzędu w dniu 21.01.2020r.) – opiniuje z uwagą przedłożony do uzgodnienia wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej **na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno – Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno – Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie Zdroju.**

Do złożonego wniosku realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej zarząd drogowy zgłasza następującą uwagę:

w pkt. 1 wniosku – *Do określenia obszaru oddziaływania inwestycji uwzględniono następujące akty prawne - należy dodać przepis określający wymogi, jakie winna spełniać projektowana inwestycja w zakresie dróg publicznych: - rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j., Dz. U. z 2016 r., poz. 124).*

Ul. Kolejowa, która sąsiaduje z terenem prowadzenia inwestycji jest zaliczana do kategorii dróg wojewódzkich, jest droga klasy G (główna) oznaczoną numerem 375, jako droga publiczna podlega przepisom ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018r. poz. 2068) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016r. poz. 124). Wszelkie inwestycje powstające w sąsiedztwie dróg publicznych muszą mieć na względzie przepisy ww. ustawy oraz rozporządzenia. Wobec powyższego, Tut. organ, wykonując zadania Zarządu Województwa Dolnośląskiego w zakresie praw i obowiązków należących do zarządcy drogi, wnosi aby w punkcie nr 1 wniosku dodać rozporządzenie MTiGM.

Otrzymują:

1. Adresat
2. ZP a /a

Sprawę prowadzi: Katarzyna Banasiak, tel.: 0-71 39 17 175,

Tadeusz Słoka
Z-ca DYREKTORA
ds. Zarządzania Infrastrukturą Drogową

**OPINIA NR 2/2020
z dnia 4 lutego 2020 r.**

Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej działającej przy Prezydencie Miasta
Wałbrzycha

<u>Przedmiot opinii:</u>	Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju. (zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 z późniejszymi zmianami)	
<u>Wnioskodawca:</u>	Firma Handlowo – Usługowa „Gamma” Wiesław Bołoz	
<u>Skład komisji:</u> (zgodnie z listą obecności)	Przewodniczący MKUA:	mgr inż. Robert Szymala
	Zastępca Przewodniczącego MKUA:	mgr inż. arch. Lech Walusiak
	Sekretarz MKUA:	mgr inż. arch. Anna Grzonkowska
	obecni członkowie:	mgr Justyna Pichowicz mgr inż. arch. Andrzej Mikula mgr inż. Przemysław Nowacki mgr Paweł Karpiński mgr inż. Marek Adamski
	przedstawiciel Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój posiadający prawo głosu: (zgodnie z Zarządzeniem Nr 889/2018 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 21.12.2018 r. w sprawie powołania Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz zatwierdzenia jej regulaminu)	mgr inż. Elżbieta Kramnik inspektor ds. budownictwa

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, obradująca w dniu 4 lutego 2020 r. w ww. składzie, opiniuje wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju **negatywnie** ze względu na sprzeczność wnioskowanego zamierzenia ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawna-Zdroju (projektowany budynek nr 4 wchodzi w strefę rolniczego zainwestowania, na teren przeznaczony m.in. pod poldery przeciwpowodziowe). Zatem zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia

5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 – z późniejszymi zmianami) nie został spełniony warunek konieczny w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ww. ustawy.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju został odrzucony większością głosów (8) przy jednym wstrzymującym się – w drodze głosowania jawnego.

PRZEWODNICZĄCY
Miejscowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
Robert Szymala

PROTOKÓŁ NR 2/2020
z dnia 4 lutego 2020 r.

z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej działającej
przy Prezydencie Miasta Wałbrzycha

<u>Przedmiot obrad:</u>	Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju.	
<u>Wnioskodawca:</u>	Firma Handlowo – Usługowa „Gamma” Wiesław Bołoz	
<u>Termin i miejsce obrad:</u>	4 lutego 2020 r., godz. 11 ⁰⁰ , siedziba Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, ul. Rynek 23	
<u>Uczestnicy obrad</u> (zgodnie z listą obecności):	Przewodniczący MKUA:	mgr inż. Robert Szymala
	Zastępca Przewodniczącego MKUA:	mgr inż. arch. Lech Walusiak
	Sekretarz MKUA:	mgr inż. arch. Anna Grzonkowska
	członkowie MKUA:	mgr Justyna Pichowicz mgr inż. arch. Andrzej Mikula mgr inż. Przemysław Nowacki mgr Paweł Karpiński mgr inż. Marek Adamski
	osoba zaproszona: (posiadająca prawo głosu)	przedstawiciele Uzdrawiskowej Gminy Miejskiej Szczawno – Zdrój: mgr inż. Elżbieta Kramnik – inspektor ds. budownictwa

Przebieg posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia

Posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej otworzył pan Robert Szymala – Przewodniczący MKUA, witając wszystkich zebranych i informując, że przedmiotem obrad będzie wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na mocy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Dodał również, iż przedstawiciel Uzdrawiskowej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój posiada prawo głosu (zgodnie z Zarządzeniem Nr 889/2018 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 21.12.2018 r. w sprawie powołania Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz zatwierdzenia jej regulaminu).

2. Omówienie pracy projektowej

Następnie pan Robert Szymala, po wskazaniu miejsca realizacji planowanego zamierzenia, oznajmił iż autor koncepcji urbanistyczno – architektonicznej nie został zaproszony na posiedzenie MKUA, zatem dyskusja zostanie przeprowadzona na podstawie posiadanego materiału, bez wcześniejszego omówienia pracy projektowej przez projektanta.

3. Dyskusja

Po powyższych kilku słowach wstępu przystąpiono do dyskusji.

– Jako pierwszy głos zabrał pan Robert Szymala wskazując na te elementy opiniowanego zamierzenia, które mu się nie podobają, tj.:

a) zauważył, że w przedłożonej analizie urbanistyczno – architektonicznej tak naprawdę przestudiowano style budynków zlokalizowanych na terenie całego miasta z pominięciem analizy miejsca planowanej inwestycji, wraz z najbliższym otoczeniem, tym samym nie wzięto pod uwagę charakteru zabudowy sąsiedniej (konsekwencją powyższego jest niedostosowanie gabarytów i wskaźników projektowanej

zabudowy do najbliższych położonych budynków istniejących, co jest szczególnie widoczne w przypadku obiektu oznaczonego nr 3),

b) stwierdził, że nowe budynki powinny być niższe (zawłaszcza te projektowane „na styku” z zabudowanymi działkami sąsiednimi) i mieć węższe fronty, jednocześnie proponując stopniowanie wysokości zabudowy w kierunku nasypu.

- Następnie pan Paweł Karpiński podkreślił fakt, że w opiniowanym wniosku skupiono się na architekturze (uwypuklając detale) z pominięciem urbanistyki, co skutkuje nadaniem projektowanym budynkom formy rezydencjalnej przy zachowaniu układu blokowiska, charakterystycznego dla zabudowy wielkopłytywowej.

- Do dyskusji włączył się pan Marek Adamski zauważając, że Inwestor postawił na zysk i realizację maksymalnej ilości mieszkań, nie zwracając uwagi na:

a) ruch samochodowy jaki zostanie wygenerowany przez potencjalnych 300 mieszkańców nowej zabudowy, jednocześnie wskazując na kontrowersyjne połączenie komunikacyjne z drogą publiczną (zjazd zaprojektowany na zakręcie),

b) ciek wodny przepływający wzdłuż północnej granicy terenu objętego inwestycją (związane z nim ewentualne podtopienia) oraz ukształtowanie terenu (spływ wód opadowych).

- Pani Elżbieta Kramnik, nawiązując do możliwości podtopień, poinformowała zebranych, że projektowany budynek nr 4, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczawna-Zdroju, wchodzi na teren przeznaczony m.in. pod poldery przeciwpowodziowe, a tym samym jego lokalizacja jest niezgodna z tymże dokumentem (natomiast nowe studium jest w trakcie opracowania – domniemane uchwalenie będzie miało miejsce za ok. 3-4 miesiące).

- W odpowiedzi na powyższe pan Robert Szymala podkreślił fakt, iż sprzeczność wnioskowanej inwestycji ze studium wyklucza możliwość jej realizacji, a tym samym wydana opinia może być tylko negatywna, równocześnie podejmując decyzję o kontynuacji obrad w celu przedłożenia uwag, które w dalszym postępowaniu będą przydatne dla Inwestora.

Następnie miała miejsce krótka wymiana zdań w trakcie, której powtórzono o konieczności uwzględnienia charakteru otoczenia i zmniejszenia intensywności zabudowy. Nadmieniono również o małej retencji oraz dyskutowano nad sposobami zorganizowania parkingów, a także zastanawiano się czy zaprojektowane osiedle nie zablokuje komunikacyjnie działek sąsiednich i nie spowoduje utrudnień w ruchu na drodze głównej (wojewódzkiej), sygnalizując konieczność wnikliwego przemyślenia przebiegu dróg wewnętrznych.

- Jako kolejny głos zabrał pan Andrzej Mikula mówiąc o konieczności:

a) dostosowania intensywności zabudowy do otoczenia (wprowadzenie elementów ograniczających intensywność),

b) przyjęcia większego wskaźnika miejsc postojowych na mieszkanie (co będzie zgodne z obowiązującymi standardami, a równocześnie spowoduje zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych),

c) zaprojektowania parkingów jako szczelne powierzchnie (bez możliwości wliczania ich do powierzchni biologicznie czynnej),

d) zmniejszenia szerokości elewacji frontowych,

e) przedłożenia aktualnego dokumentu zezwalającego na budowę/przebudowę zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 375,

f) zaopiniowania planowanej inwestycji w urzędzie górnictwa ze względu na fakt, iż występowanie wód mineralnych może spowodować pewne ograniczenia w jej realizacji,

g) uwzględnienia ograniczeń wynikających ze sposobu zagospodarowania działek sąsiednich nr 72/1 i 73.

4. Wnioski

Ostatecznie ustalono, że we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju należy uwzględnić poniższe uwagi:

- nie obejmować nim terenu, dla którego zapisy studium są sprzeczne z planowanym zamierzeniem,
- w analizie urbanistycznej – architektonicznej skupić się przede wszystkim na przestudiowaniu charakteru zabudowy sąsiedniej,
- dostosować parametry i wskaźniki zabudowy do otoczenia, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń wynikających ze sposobu zagospodarowania działek sąsiednich nr 72/1 i 73 (intensywność zabudowy, wysokość i szerokość elewacji frontowych itp.),
- zgodnie z obowiązującymi standardami przyjąć większy wskaźnik miejsc postojowych (1,5 miejsca na lokal mieszkalny),

- parkingi zaprojektować ze szczelnymi nawierzchniami (bez możliwości wliczania ich do powierzchni biologicznie czynnej),
- przemyśleć przebieg komunikacji wewnętrznej z uwzględnieniem ewentualnych powiązań z terenami sąsiednimi,
- przedłożyć aktualny dokument zezwalający na budowę/przebudowę zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 375,
- zastanowić się czy w ramach planowanego zamierzenia nie byłoby warto wprowadzić rozwiązania uwzględniające małą retencję,
- rozważyć wystąpienie do urzędu górniczego o opinię ze względu na obecność wód mineralnych, które mogą spowodować pewne ograniczenia w realizacji inwestycji.

5. Głosowanie

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zaopiniowała wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76, obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2, obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju w głosowaniu jawnym negatywnie, większością głosów (8 przeciw przy 1 wstrzymującym się).

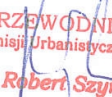
6. Zakończenie posiedzenia

Posiedzenie zakończył pan Robert Szymala, dziękując wszystkim zebrany za przybycie i uczestnictwo w obradach.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

Anna Grzonkowska


Sekretarz MKUA


PRZEWODNICZĄCY
Miejscowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
Robert Szymala

ak
11.01.2020
Dy



DYREKTOR
OKRĘGOWEGO URZĘDU GÓRNICZEGO
we Wrocławiu

Znak: WRO.5120.,12.2020.WB
L.dz. 3827/02/2020

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju
PUNKT PRZYJĘĆ INTERESANTÓW

Przyjęto 2020 -02- 07

liczba egzemplarzy liczba załączników

L.dz. 979 podpis

21
02/2020
D

Wrocław, dnia 4 lutego 2020 r.

Burmistrz
Szczawna Zdroju
ul. Tadeusza Kościuszki 17
58-310 Szczawno Zdrój

Na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.), po rozpatrzeniu pisma Burmistrza Szczawna Zdroju z dnia 16 stycznia 2020 r. (data wpływu do tut. organu 21.01.2020 r.), znak ZI.673.17.1.2020, o wydanie opinii w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na *realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno -Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju*, Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu

opiniuje pozytywnie

inwestycję realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno -Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju, w zakresie zagospodarowania terenu górniczego ustanowionego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 32/92 z dnia 30 września 1992 r., znak BKG1640/92, z późniejszymi zmianami (ostatnia zmiana: decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 27/2012 z dnia 29 sierpnia 2012 r., znak DOW-G-I.7422.105.2012.WK), udzielającą koncesji na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Szczawno-Zdrój”, **przy uwzględnieniu** podejmowania w granicach powołanego terenu górniczego (utworzonego dla eksploatacji wód leczniczych ze złoża „Szczawno-Zdrój”), w zakresie projektowania, realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji działań zapewniających ochronę (tzn. potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoża wód leczniczych „Szczawno-Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Ponadto informuję, że na działce nr 76 w jej „centralnej” części znajduje się nieczynny otwór wiertniczy nr 9. Szczegółowe dane dotyczące tego otworu znajdują się w dokumentacji hydrologiczno-geologicznej znajdującej się w zasobach „Uzdrowiska Szczawno-Jedlina Zdrój” S.A., ul. H. Sienkiewicza 1, 58-310 Szczawno Zdrój.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 16 stycznia 2020 r. (data wpływu do tut. organu 21.01.2020 r.), znak ZI.673.17.1.2020, Burmistrza Szczawna Zdroju zwrócił się do Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu o wydanie opinii w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na *realizacji*

Okręgowy Urząd Górniczy we Wrocławiu, ul. Kotlarska 41, 50-151 Wrocław
tel. 71 790 20 80, faks 71 790 20 81, e-mail: ougwroclaw@wug.gov.pl

zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących, właściwy organ nadzoru górnictwa może wydać opinię w zakresie zagospodarowania terenów górnictwa.

Tut. organ, po analizie dokumentów zgromadzonych w sprawie, ustalił, że planowana inwestycja będzie zlokalizowana w terenie górnictwa i obszarze górnictwa ustanowionych w decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 32/92 z dnia 30 września 1992 r., znak BKG1640/92, z późniejszymi zmianami (ostatnia zmiana: decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 27/2012 z dnia 29 sierpnia 2012 r., znak DOW-G-I.7422.105.2012.WK), udzielającej koncesji na eksploatację wód leczniczych ze złoże „Szczawno-Zdrój”. W związku z tym należy, przy projektowaniu, realizacji i eksploatacji ww. inwestycji, podejmować działania, które uwzględnią ochronę (tzn. potrzebę zabezpieczenia przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi) złoże wód leczniczych „Szczawno-Zdrój”, które podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Dodatkowo zasygnalizowano, że na działce nr 76 w jej „centralnej” części znajduje się nieczynny otwór wiertniczy nr 9. Szczegółowe dane dotyczące tego otworu znajdują się w dokumentacji hydrologiczno-geologicznej znajdującej się w zasobach „Uzdrowiska Szczawno-Jedlina Zdrój” S.A., ul. H. Sienkiewicza 1, 58-310 Szczawno Zdrój.

Otrzymują:

1. Adresat.
2. OUG we Wrocławiu, a/a.

DYREKTOR
Okręgowego Urzędu Górniczego
we Wrocławiu
Grzegorz Wowczuk
Grzegorz Wowczuk

(pieczęć i podpis Dyrektora OUG
albo osoby upoważnionej przez ten organ)

**WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTEKÓW**
we Wrocławiu
DELEGATURA w WAŁBRZYCHU
58-300 Wałbrzych, ul. Zamkowa 3
tel. 74 842-64-18, fax 74 842-66-60

Wałbrzych, dnia 05.02.2010r.

au
11.02.2010
gyc

W/N.5151.29.2020.KK

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju
PUNKT PRZYJĘĆ INTERESANTÓW

Przyjęto 2020 -02- 07

liczba egzemplarzy liczba załączników

L.dz. 980 podpis

Burmistrz Szczawnia-Zdroju
Uzdrowska Gmina Miejska
Szczawno-Zdrój
ul. T. Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój

ZI
2020
gyc

W odpowiedzi na pismo z dnia 16.01.2020 r o sygnaturze ZI.673.17.2.2020 (data wpływu: 24.01.2019 r.), dotyczącego uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na *realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr: Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr: Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju*, informuję, iż:

- działka o numerze ewid. 76 znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny miasta wykształcony przed II wojną światową, z zabudową sprzed tego czasu, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A/2576/682/Wł decyzją z dnia 08.12.1977 r. Na przedmiotowej działce w zakresie planowanego zjazdu zaleca się wykonanie nawierzchni kamiennej. Istniejący, zwarty drzewostan wzdłuż ciągu komunikacyjnego należy zachować;
- działka o numerze ewid. 72/2 nie jest objęta ochroną konserwatorską.

Z up. Dolnośląskiego
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
we Wrocławiu
mgr Anna Nowakowska-Ciuchera
Kierownik Delegatury w Wałbrzychu

Otrzymują:

1. Adresat 7CEAE+8-R
2. a/a KK

am
07.02.2020
J

WOJEWÓDZKI SZTAB WOJSKOWY
we Wrocławiu
Nr. 483/OP/20

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju
PUNKT PRZYJĘĆ INTERESANTÓW Wrocław

Przyjęto 2020-02-04

liczba egzemplarzy liczba załączników
L.dz. 902 podpis



Egz. nr 2
Wrocław, dnia 27 stycznia 2020 r.

WSzWWrocław-OP.0732.2.2020

BURMISTRZ
MIASTA SZCZAWNO-ZDRÓJ
ul. Tadeusza Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój

21
01.02.2020
J

Dotyczy: wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W odpowiedzi na pismo nr ZI.673.17.1.2020 z dnia 16.01.2020 r. otrzymane w dniu 23.01.2020 r. informuję, że Wojewódzki Sztab Wojskowy we Wrocławiu opiniuje pozytywnie oraz nie wnosi dodatkowych uwag i wniosków do *ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej* polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju.

M
Pweiznic

SZEF
WOJEWÓDZKIEGO SZTABU WOJSKOWEGO
WE WROCŁAWIU

płk Piotr RUPA

Wykonano w 2 egz.:
Egz. Nr 1 – a/a
Egz. Nr 2- adresat
K.GOGACZ 261 656 036.
27.01.2020 r.
T: 0732 (B10)

cel
28.01.2020
8



Minister Zdrowia

21
28.01.2020

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju
PUNKT PRZYJĘĆ INTERESANTÓW

Przyjęto 2020 -01- 27

liczba egzemplarzy liczba załączników

L.dz. 709 podpis [signature]

Warszawa, 24 stycznia 2020

SZU.510.32.2020.PSP

Burmistrz Szczawna-Zdroju
ul. Tadeusza Kościuszki 17
58-310 Szczawno-Zdrój

Szanowny Panie Burmistrzu,

w odpowiedzi na zawiadomienie z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie zaopiniowania, w trybie art. 7 ust. 12 w zw. z art. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, z późn. zm.), wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1, przy ul. Kolejowej w Szczawnie-Zdroju, zlokalizowanej w granicach strefy „B” uzdrowskiej uzdrowiska Szczawno-Zdrój, mając na uwadze treść art. 38 pkt 2 i art. 38a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą uzdrowską”, **opiniuję pozytywnie** projekt wniosku w sprawie ww. inwestycji mieszkaniowej.

W ramach inwestycji planuje się realizację czterech budynków, w których zlokalizowane będzie od 161 do 173 mieszkań. Inwestycja nie przewiduje rozwiązań dla działalności handlowej lub usługowej. Dodatkowo, planuje się realizację przebudowy istniejącego zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej, lokalizacji przyłącza wodociągowego, przełożenia kanalizacji sanitarnej, przyłączenia do sieci gazowej i sieci energetycznej oraz wykonanie wylotu wód opadowych. Oczyszczanie ścieków odbywać się będzie w ramach sieci komunalnej, natomiast zagospodarowywanie odpadów – w wydzielonych miejscach pod zadaszonymi wiatami, w szczelnych pojemnikach uwzględniających segregację odpadów. Inwestycja przewiduje także niezbędną liczbę miejsc postojowych równą liczbie mieszkań – zarówno naziemnych jak i podziemnych, wbudowanych

Ministerstwo Zdrowia Telefon: (22) 63 49 460
ul. Miodowa 15 e-mail: kancelaria@mz.gov.pl
00-952 Warszawa www.mz.gov.pl

niepodlega



w zabudowę w formie garaży. Proponowana liczba miejsc postojowych, odnosząc powyższą wartość do liczby projektowanych mieszkańców, wyniesie od 161 do 173.

Dokonując analizy przedmiotowego wniosku, należy stwierdzić, że opis planowanej inwestycji nie narusza przepisów ustawy uzdrowiskowej – realizacja inwestycji mieszkaniowej nie stanowi czynności zabronionej, zgodnie z treścią art. 38a ust. 2 ustawy uzdrowiskowej. Ustawa, w art. 38 pkt 2, wyraźnie wskazuje również, że przeznaczeniem strefy ochrony uzdrowiskowej „B” jest m.in. budownictwo mieszkaniowe. Jednocześnie należy jednak zauważyć, że zgodnie z przedłożonym do zaopiniowania wnioskiem, w ramach inwestycji przewiduje się realizację od 161 do 173 miejsc postojowych, w tym w garażach podziemnych. Z załączonej do wniosku kopii mapy zasadniczej, wynika, że miejsca postojowe pogrupowane zostały w czterech parkingach, o liczbie miejsc liczącej do 36 miejsc na parking. W tym miejscu należy podkreślić, że o ile wskazane na projekcie rozmieszczenie miejsc postojowych jest zgodne z przepisami ustawy uzdrowiskowej, ewentualne zmiany w tym zakresie, polegające na zwiększeniu liczby miejsc w obrębie jednego parkingu, mogą rodzić ryzyko naruszenia przepisów ustawy uzdrowiskowej, zgodnie z którą w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej zabrania się budowy, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.), parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50.

z upoważnienia Ministra Zdrowia

Anna Miszczak

Dyrektor

/dokument podpisany elektronicznie/

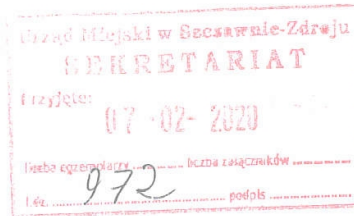
Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1916627.4951912.4360716
Nazwa dokumentu	inw. mieszkaniowa - Szczawno Kolejowa strefa B uzgodnienie.pdf
Tytuł dokumentu	inw. mieszkaniowa - Szczawno Kolejowa strefa B uzgodnienie
Sygnatura dokumentu	SZU.510.32.2020
Data dokumentu	2020-01-24 09:23:50
Skrót dokumentu	C8C7750F212B0D5CC88AA2BFF11B48640881D454
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	2020-01-24
Podpisane przez	Anna Miszczak Dyrektor
	EZD 3.96.1.1.14538
Data wydruku:	2020-01-24 09:25:31
Autor wydruku:	Pawlak Piotr

au
10.02.2020
g

Czesław i Mirosława Grzesiak
ul. Kolejowa 23 A

58-310 Szczawno-Zdrój



21
07.02.2020
GR

Szczawno Zdrój 5.02.2020

Uzdrowskova Gmina Miejska Szczawno-Zdrój

Ul. Kościuszki 17 58-310 Szczawno-Zdrój

Uwagi do wniosku, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach o nr. ewid. 72/2 i 76 obr. Szczawno-Zdrój 2 oraz działce o nr. ewid. 72/2 obr. Szczawno-Zdrój 1 przy ulicy Kolejowej w Szczawnie -Zdroju.

W związku z zamiarem realizacji, wymienionej w tytule inwestycji ,obejmującej budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych ,z garażami podziemnymi i naziemnymi miejscami postojowymi wnoszę o :

I. Zgodnie z paragrafem 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26.sierpnia 2003 roku/Dz.Ustaw Nr 164 poz.1588/

-Wyznaczenie wokół działki budowlanej , której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, **obszaru analizowanego** i przeprowadzenie na nim analizy funkcji i cech zabudowy. i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art 61 ust.1-5 ustawy. Ustalenie obszaru analizowanego zgodnie z cytowanym Rozporządzeniem, pozwoli określić precyzyjnie w stosunku do powierzchni terenu ,istotne dopuszczalne parametry planowanej inwestycji takie jak forma architektoniczna ,linia zabudowy,wskaznik powierzchniowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki,szerokość elewacji frontowej budynków,wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ,geometrie dachu.

II. Zwrócenie szczególnej uwagi,na ustalenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,i która zgodnie z paragrafem 5 Rozporządzenia," wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla całego obszaru analizowanego" czego inwestor nie wziął pod uwagę .

III. Dokładną analizę w zakresie ustalenia szerokości elewacji frontowej budynków która na podstawie paragrafu 6.1 cytowanego Rozporządzenia "wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej dla zabudowy na działkach w obszarze analizowanym" Zaproponowana przez inwestora szerokość 48m wydają się niemożliwa do osiągnięcia.

IV.Ustalenie wysokości budynków, w oparciu o realizację zapisu paragrafu 7.punkt 1-4 ,dotyczącego wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej , którą" wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich a więc działkach 72/1 budynek ul. Kolejowa 23A i działce 73 budynek ul. Kolejowa 25.

V. W prowadzenie zmian w zakresie proponowanej geometrii dachu poprzez dostosowanie do zapisów zgodnych z cytowanym paragrafem 8 Rozporządzenia .Zachowanie ładu przestrzennego wymaga aby zabudowa terenu kontynuowała dominującą w sąsiedztwie geometrie dachów.

Z Poważaniem

Geno Gnoial
Mimienne Qnesif

Burmistrz Szczawna-Zdroju

Marek Fedoruk