

Wałbrzych, dnia 5.03.2026 r.

ZAB.6740.515.2025

OBWIESZCZENIE STAROSTY WAŁBRZYSKIEGO

Na podstawie art. 11a ust. 1, art. 11f ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 311.) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2025, poz.1691),

zawiadamiam

że Starosta Wałbrzyski decyzją nr 81/2026 z dnia 5.03.2026r. udzielił Burmistrzowi Miasta Szczawno-Zdrój zezwolenia na realizację inwestycji drogowej p.n.:

Budowa i przebudowa dróg oraz infrastruktury towarzyszącej na terenie działek inwestycyjnych planowanego Osiedla Zdrojowego w Szczawnie- Zdroju w ramach inwestycji pn. „Budowa dróg wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w Szczawnie- Zdroju”

Jednocześnie:

- **zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany**
- **zatwierdzam podział nieruchomości,**
- **nadaje rygor natychmiastowej wykonalności**

Wnioskowana inwestycja realizowana będzie na działkach o niżej wymienionych numerach ewidencyjnych gruntów:

Tabela nr 1 zajęcia stałe (pas drogowy) :

L.p.	Obręb	AM	Nr działki		Pow. zajęcia stałego działki pod inwestycję [ha]	Właściciel/Użytkownik wieczysty/Zarządca Nieruchomości wg ewidencji	Właściciel/ Użytkownik wieczysty/ Zarządca Nieruchomości wg KW
			Przed podziałem	Po podziale			
PAS DROGOWY PROJEKTOWANY							
1	0001 Szczawno-Zdrój	1	55	55/1	0,0051	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój
2	0001 Szczawno-Zdrój	1	53/8	53/10	0,0059	LIWOAPARTAMENTY Sp. z o.o. Ul. Kazimierza Odnowiciela 3C/12 58-160 Świebodzice	LIWOAPARTAMENTY Sp. z o.o. Ul. Kazimierza Odnowiciela 3C/12 58-160 Świebodzice
3	0001 Szczawno-Zdrój	1	53/9	53/12	0,0012	LIWOAPARTAMENTY Sp. z o.o. Ul. Kazimierza Odnowiciela 3C/12 58-160 Świebodzice	LIWOAPARTAMENTY Sp. z o.o. Ul. Kazimierza Odnowiciela 3C/12 58-160 Świebodzice
PAS DROGOWY ISTNIEJĄCY							

4	0001 Szczawno-Zdrój	1	53/1	-	0,0635	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój
5	0001 Szczawno-Zdrój	1	48/5	-	0,0149	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój
6	0001 Szczawno-Zdrój	1	52/1	-	0,1259	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój
7	0001 Szczawno-Zdrój	1	48/3	-	0,0077	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój
8	0001 Szczawno-Zdrój	1	163/7	-	0,0897	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój
9	0001 Szczawno-Zdrój	1	791/2	-	0,0010	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój
10	0001 Szczawno-Zdrój	1	164/2	-	0,0121	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój
11	0001 Szczawno-Zdrój	1	790/1	-	0,3812	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój

* - w sposób wyłuszczonej oznaczono powierzchnię działki przeznaczoną pod realizację w.w. inwestycji.

Tabela nr 2 zajęcia czasowe : Nieruchomości zajęte dla celów obowiązku budowy sieci uzbrojenia terenu, budowy urządzeń wodnych, budowy zjazdów, przebudowy innych dróg publicznych – zgodnie z art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. e, f, g, h – ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych na podstawie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane w związku z art. 11i ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych:

L.p.	Obręb	AM	Nr działki		Pow. zajęcia czasowego o działki [ha]	Cel czasowego zajęcia	Właściciel/ Użytkownik wieczysty/ Zarządca Nieruchomości wg ewidencji	Właściciel/ Użytkownik wieczysty/ Zarządca Nieruchomości wg KW	nieruchomości na czas wykonywania robót budowlanych	Ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości na stałe (na rzecz właściciela sieci/zjazdu)	Zezwolenie na wykonanie budowy i przebudowy	prawie do dysponowania nieruchomością na cele
			Przed podziałem	Po podziale								

						<i>Z uwzględnieniem pojęć określonych w art. 3 ustawy Prawo budowlane</i>	<i>Imię i Nazwisko / Nazwa i siedziba podmiotu</i>	<i>Nr KW Imię i Nazwisko / Nazwa i siedziba podmiotu</i>	<i>TAK / NIE</i>	<i>TAK / NIE</i>	<i>TAK / NIE</i>	<i>TAK / NIE</i>
1	0001 Szczawno-Zdrój	1	55	55/2	0,0646	Podstawa prawna: Art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. f - Obowiązek budowy lub przebudowy urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych szczegółowych. <u>Szczegółowy zakres:</u> - Przebudowa rowu , - Budowa zbiornika retencyjnego, - Budowa wylotu kanalizacji deszczowej i odcinka kanalizacji.	Gmina Szczawno - Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno-Zdrój	NR KW : SW1W/00071895 /7 Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	TAK	NIE	TAK	TAK
2	0001 Szczawno-Zdrój	1	57	-	0,0477	Podstawa prawna: Art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. f , e - Obowiązek budowy lub przebudowy urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych szczegółowych. - Obowiązek budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu <u>Szczegółowy zakres:</u> - Przebudowa rowu , - Przebudowa przepustu, - Zabezpieczenie sieci gazowej	Gmina Szczawno - Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno-Zdrój	NR KW : SW1W/00071667 /0 Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	TAK	NIE	TAK	TAK

3	0001 Szczawno-Zdrój	1	121/3	-	0,0016	Podstawa prawna: Art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. f, e - Obowiązek budowy lub przebudowy urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych szczegółowych. - Obowiązek budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu <u>Szczegółowy zakres:</u> - Przebudowa przepustu, - Zabezpieczenie sieci gazowej	Gmina Szczawno - Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno-Zdrój	NR KW : SW1W/00086414 /0 Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	TAK	NIE	TAK	TAK
4	0001 Szczawno-Zdrój	1	120	-	0,0025	Podstawa prawna: Art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. f - Obowiązek budowy lub przebudowy urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych szczegółowych. <u>Szczegółowy zakres:</u> - Przebudowa przepustu	Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie siedziba: ul. Grzybowska 80/82, 00-844 Warszawa koresp. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Cypriana Kamila Norwida 34, 50-950 Wrocław	NR KW : SW1W/00070759 /5 Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie siedziba: ul. Grzybowska 80/82, 00-844 Warszawa koresp. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Cypriana Kamila Norwida 34, 50-950 Wrocław	TAK	NIE	TAK	NIE

5	0001 Szczawno-Zdrój	1	52/1	-	0,0013	Podstawa prawna: Art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. e - Obowiązek budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu <u>Szczegółowy zakres:</u> - Budowa odcinka kanalizacji deszczowej ze studnią pod przyszłą rozbudowę sieci dróg	Gmina Szczawno - Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno-Zdrój	NR KW : SW1W/00002592 /9 Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	TAK	NIE	TAK	TAK
6	0001 Szczawno-Zdrój	1	790/2	-	0,0020	Podstawa prawna: Art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. e - Obowiązek budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu <u>Szczegółowy zakres:</u> - Budowa odcinka kanalizacji deszczowej ze studnią pod przyszłą rozbudowę sieci dróg	Gmina Szczawno - Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno-Zdrój	NR KW : SW1W/00071892 /6 Gmina Szczawno -Zdrój ul. Tadeusza Kościuszki 17 58-310 Szczawno- Zdrój	TAK	NIE	TAK	TAK

IV. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

Nie wpływa negatywnie na użytkowników obiektu pod kątem higieny i ochrony zdrowia. Inwestycja nie powoduje wytwarzania związków szkodliwych i odpadów oraz nie powoduje ingerencji w zasoby środowiskowe .

Wykaz potencjalnych zagrożeń dla środowiska:

- zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposoby odprowadzania ścieków i wody deszczowe odprowadzane do istniejących odbiorników
- emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych; nie dotyczy
- rodzaj i ilości wytwarzanych odpadów ; nie dotyczy
- właściwości akustyczne oraz emisja dźwięków, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń ; właściwości akustyczne bez zmian, brak emisji promieniowania
- wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne; wycinka pojedynczego drzewa

Inwestor planuje wycinkę drzew i krzewów zgodnie z tabelą nr 3.

Tabela nr 3 – drzewa i krzewy przeznaczone do wycinki

L.p.	Numer inwentaryzowanego drzewa	Gatunek	Obwód drzewa na wysokości 130cm	Powierzchnia krzewu	Ilość	Uwagi	Zagospodarowanie
1	1	Głóg	51	-	1 szt.	-	kolizja z projektowanym zagospodarowaniem terenu

Art. 21. Ust. 2. Do usuwania drzew i krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, z wyjątkiem drzew i krzewów usuwanych z nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, nie stosuje się przepisów o ochronie przyrody w zakresie obowiązku uzyskiwania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych.

V. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków i kultury.

Planowane zamierzenie budowlane leży na obszarze, który nie jest objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, jak również nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Dla przedmiotowego zakresu prac uzyskano pozytywną opinię Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Wałbrzychu pismo W/N.5183.2395.2025.KK z dnia 18.07.2025r.

Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie robót budowlanych, prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

VI. Warunki wynikające z potrzeb obronności kraju.

Przedmiotowa inwestycja nie przebiega przez tereny zamknięte, oraz służące obronności kraju.

VII. Wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.

Realizacja inwestycji objętej niniejszą decyzją nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich. Każde wejście na teren, który nie jest we władaniu inwestora wymaga uzyskania zgody właściciela tego terenu. Wszelkie roboty budowlane oraz usuwanie kolizji dotyczących infrastruktury technicznej należy wykonywać w porozumieniu z właściwymi jej zarządcami.

Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:

Planowana inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich w zakresie dostępu do drogi publicznej. Należy zapewnić możliwości budowy nowych oraz przebudowy istniejących zjazdów albo dojazd z innych dróg niższych klas do sąsiadujących nieruchomości, przy jednoczesnym spełnieniu warunków o których mowa w § 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 poz. 1518)

Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności

Budowę i przebudowę, także przełożenie i/lub zabezpieczenie sieci lub ich fragmentów - elektroenergetycznej i urządzeń elektroenergetycznych, oświetlenia, sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, teletechnicznej lub innej, występującej na terenie objętym inwestycją - należy prowadzić zgodnie z uzgodnieniami dokonanymi z właściwymi zarządcami tych sieci.

Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości użytkowania nieruchomości:

Nieruchomości, które:

- stają się z mocy prawa własnością Gminy Szczawno-Zdrój z dniem uzyskania przez niniejszą decyzję waloru ostateczności,
 - były oddane w użytkowanie wieczyste, gdzie użytkowanie to wygasa z dniem uzyskania przez niniejszą decyzję waloru ostateczności,
 - na których ustanowiono ograniczone prawa rzeczowe, które wygasają z dniem uzyskania przez niniejszą decyzję waloru ostateczności,
- mogą być użytkowane nieodpłatnie przez dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych do upływu terminu, określonego w punkcie X niniejszej decyzji, zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 12 ust. 6 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;

W przypadku, gdy przejęcie pod realizację inwestycji drogowej przekazanie na własność Gminy Szczawno-Zdrój dotyczy części nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest obowiązany do nabycia, na wniosek właściciela lub

użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz wspomnianej wyżej jednostki samorządu terytorialnego tej części nieruchomości, o czym mówi art. 13 ust. 3 cyt. ustawy.

Odszkodowanie za nieruchomości przejęte pod realizację inwestycji drogowej:

Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości przyjęte pod realizację inwestycji drogowej i przekazanie na własność Gminy Szczawno-Zdrój wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - w przedmiotowej sprawie Starosta Wałbrzyski (art. 12 ust. 4a ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*).

Decyzję ustalającą wysokości odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna (art. 12 ust. 4b ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*);

Odszkodowanie za nieruchomości przejęte pod realizację inwestycji drogowej i przekazane na własność Gminy Szczawno-Zdrój przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (art. 12 ust. 4f ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*);

Zgodnie z art. 18, ust. 1e cyt. ustawy w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17,
- doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna,

wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego (art. 18 ust. 1e ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*)

Ograniczone prawo rzeczowe, ustanowione na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętych inwestycją, wygasają z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej staje się ostateczna (art. 12, ust. 4c ustawy *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*).

Informację o gotowości wydania nieruchomości należy zgłosić bezpośrednio do Inwestora: Burmistrz Miasta Szczawno-Zdrój ul. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój.

VIII. Zatwierdzenie podziału nieruchomości, oznaczonych według katastru nieruchomości

Niniejsza decyzja zatwierdza podział nieruchomości.

Operat z wykonania projektu podziału nieruchomości został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wałbrzychu pod numerem: P.0221.2025.1013 i P.0221.2025.1014 w dniu 21.10.2025 r.

Zatwierdzeniu podlegają następujące podziały nieruchomości, sporządzone na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiącej **załącznik nr 2 do niniejszej decyzji**.

Tabela nr 4 – wykaz wnioskowanych podziałów nieruchomości

Lp.	Obręb i Arkusz mapy	Nr jednostki rejestrowej (nr Księgi Wieczystej)	Stan przed podziałem		Stan po podziale	
			Nr działki	Powierzchnia działki ha	Nr działki projektowanej	Powierzchnia działki ha
1	0001 Szczawno-Zdrój AM 1	SW1W/00071895/7	55	0,4909	55/1	0,0051
					55/2	0,4858
2	0001 Szczawno-Zdrój AM 1	SW1W/00097477/9	53/8	0,1004	53/10	0,0059
					53/11	0,0945
3	0001 Szczawno-Zdrój AM 1	SW1W/00097477/9	53/9	0,1201	53/12	0,0012
					53/13	0,1189

IX. Oznaczenie nieruchomości lub ich części, według katastru nieruchomości, które stają się własnością Gminy Szczawno-Zdrój

Niżej wymienione nieruchomości, oznaczone według katastru nieruchomości, przechodzą z mocy prawa na własność Gminy Szczawno-Zdrój z siedzibą przy ul. Kościuszki 17 z dniem, w którym wydana decyzja staje się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnych decyzjach (art. 12 ust. 4 pkt 2 i ust. 4a ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych):

Tabela nr5 – Oznaczenie nieruchomości lub ich części, według katastru nieruchomości, które stają się własnością Gminy Szczawno-Zdrój

Lp. .	Nr działki		Obręb AM	Powierzchnia działki ha	Właściciel/ Użytkownik wieczysty/ Zarządca Nieruchomości wg ewidencji	Właściciel/ Użytkownik wieczysty/ Zarzą Nieruchomości wg KW
	przed podziałem	po podziale				
1	53/8	53/10	0001 Szczawno-Zdrój AM 1	0,0059	LIWOAPARTAMENTY Sp. z o.o. Ul. Kazimierza Odnowiciela 3C/12 58-160 Świebodzice	LIWOAPARTAMENTY Sp. z o.o. Ul. Kazimierza Odnowiciela 3C/12 58-160 Świebodzice
2	53/9	53/12	0001 Szczawno-Zdrój AM 1	0,0012	LIWOAPARTAMENTY Sp. z o.o. Ul. Kazimierza Odnowiciela 3C/12 58-160 Świebodzice	LIWOAPARTAMENTY Sp. z o.o. Ul. Kazimierza Odnowiciela 3C/12 58-160 Świebodzice

(oznaczone kolorem czerwonym), oznaczone według katastru nieruchomości przechodzą z mocy prawa na własność Gminy Szczawno -Zdrój z dniem, w którym wydana decyzja stanie się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnym postępowaniu:

X. Wydanie nieruchomości, rygor natychmiastowej wykonalności

Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, w art. 16 ust. 2 przewiduje nie krótszy niż 120 dniowy termin wydania nieruchomości przeznaczonych pod realizację inwestycji drogowej, licząc od dnia uzyskania przez decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej waloru ostateczności. Jednakże nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności – w myśl art. 17 ust. 1 i ust. 3 wymienionej wyżej ustawy – zobowiązuje do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń. W trakcie wszczętego postępowania pismem z dnia 3.02.2026 r. żadna ze stron postępowania nie wniosła żądań.

Ponadto wydanie decyzji w trybie art. 17 ust 3 pkt 3 -5 *uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez właściwego zarządcę drogi; uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych; uprawnia do wydania przez właściwy organ dziennika budowy.*

XI. Zmiany w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości

W myśl art. 12 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, niniejsza decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości.

XII. Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego

Integralną część decyzji stanowi zatwierdzony przez Starostę Wałbrzyskiego projekt budowlany – zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego
- opracowanie jednotomowe, sporządzony przez:

- mgr inż. Małgorzata Staręga; specjalność: drogowa; nr upr.: 266/DOŚ/13, DOŚ/BD/0363/09;
- mgr inż. Bartłomiej Kałuża; specjalność: sanitarna; nr upr.: 161/DOŚ/12; DOŚ/IS/0307/12;
- mgr inż. Przemysław Jaromin; specjalność: elektryczna; nr upr.: 157/DOŚ/03; DOŚ/IE/0447/04

Kategoria obiektu: IV, XXV, XXVI

Uwarunkowania inne.

Inwestycja winna być realizowana z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 ustawy- Prawo budowlane:

1. W zakresie szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót:
 - a) budowę należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego obowiązującymi przepisami, w tym techniczno – budowlanymi oraz sztuką budowlaną z uwzględnieniem przepisów BHP,
 - b) należy spełnić wymagania określone w uzgodnieniach, opiniach branżowych i decyzjach wynikających z przepisów szczególnych.
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
Na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane oraz § 2 ust. 1 pkt 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w *sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego* (Dz. U. z 2019, poz. 1839), nakłada się na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.
3. Przed przystąpieniem do użytkowania Inwestor nie jest zobowiązany do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, natomiast Inwestor jest zobowiązany do zgłoszenia zakończenia budowy - art. 32 ust.1 ustawy o *szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* oraz art. 54 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane zawiadomiam o zakończeniu budowy*
4. Kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
5. Po zakończeniu robót budowlanych teren należy uporządkować.
6. Należy zapewnić wytyczenie obiektu w terenie, a po zakończeniu budowy inwentaryzację geodezyjną, powykonalną powierzyć jednostce geodezyjnej (art. 43 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane).
7. Inwestor jest obowiązany zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust 3b, w przypadku robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę (art. 42 ust 1 ustawy- Prawo budowlane)

Realizacja omawianej inwestycji nie może narażać na szkodę interesu prawnego stron postępowania - właścicieli, użytkowników wieczystych oraz zarządców nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 8.12.2025r. (uzupełniony w dniu 27.01.2026r.) Pana Tomasza Serafińskiego, działającego z upoważnienia Burmistrza Miasta Szczawno-Zdrój zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, dla zamierzenia budowlanego pod nazwą : **Budowa i przebudowa dróg oraz infrastruktury towarzyszącej na terenie działek inwestycyjnych planowanego Osiedla Zdrojowego w Szczawnie- Zdroju w ramach inwestycji pn. „Budowa dróg wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w Szczawnie-Zdroju”.**

Zgodnie z art. 11a ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji drogowej decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych wydaje starosta. Wniosek oraz złożona dokumentacja projektowa spełniają wymogi art. 11b ust. 1 oraz art. 11d ust. 1 ustawy o *szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*.

Do wniosku Inwestor dołączył wymagane ustawą decyzje i opinie, w tym między innymi:

- opinię Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 24.07.2025 r. znak IRT.ZPP.550.99.2025
- Uchwała nr 93/2025 Zarządu Powiatu Wałbrzyskiego z dnia 25.08.2025. r., opiniującą pozytywnie wniosek Burmistrza Miasta Szczawno-Zdrój o wydanie zezwolenia na realizację ww. zadania ,
- Pismo z dnia 18.07.2025r. znak ZN.673.157.2025 Burmistrza Miasta Szczawno-Zdrój uzgadniające pozytywnie planowaną inwestycję
- Pismo Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu z dnia 23.12.2025r. r. znak DZ.2210.121.2025
- Pozytywna opinia Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu z dnia 30.12.2025 r. znak WRO.5120.109.2025.WB
- Decyzja nr 292/2025 z dnia 21.08.2025 r. znak VL.ZUZ.4210.199.2025.MK Dyrektora Zarządu Zlewni w Legnicy PGW Wody Polskie;

a także inne nie wymienione dokumenty, stanowiące integralną część przedłożonej dokumentacji technicznej, wydane na potrzeby planowanego przedsięwzięcia – tj. decyzje postanowienia, opinie, uzgodnienia, warunki techniczne, w których sprecyzowano zasady przygotowania, realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 21, ust. 1 cyt. ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji drogowej decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej do gruntów rolnych i leśnych objętych decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ponadto analizując przedłożony materiał dowodowy w aspekcie wymogów art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdzono:

- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu, architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno -budowlanymi;
- kompletność projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego oraz przedłożenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, a także informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy – Prawo budowlane;
- wykonanie i sprawdzenie projektu zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlanego przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje zawodowe i legitymujące się zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, aktualnym na dzień opracowania i sprawdzenia projektu.

Planowana inwestycja, zarówno w fazie realizacji jak i w trakcie eksploatacji, nie może spowodować pogorszenia jakości środowiska wg norm określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 112), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 01 września 2016 r. w sprawie *sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395),

Nadto, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o *odpadach* (tekst jedn. Dz. U. 2013 poz. 21), należy podczas budowy i użytkowania drogi - określić zasady postępowania z odpadami w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska naturalnego.

W wyniku wszczętego postępowania administracyjnego (pismo z dnia 3.02.2026r.) nie wpłynęły żadne uwagi stron postępowania.

Stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu, na zasadach określonych w art. 11d ust. 5 i ust. 6 ustawy o *szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*; zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej doręczono wnioskodawcy, właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem, kierując pisma na adres wskazany w katastrze nieruchomości. Pozostałe strony zawiadomiono w drodze obwieszczenia, w trybie przewidzianym w art. 11d ust. 5 ustawy o *szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, w miejscach i terminach wyszczególnionych poniżej:

Starosta Wałbrzyski zawiadomił o wszczęciu przedmiotowego postępowania na drodze obwieszczenia na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu oraz w prasie lokalnej – „DB 2010.PL ”

W prasie lokalnej obwieszczenie zostało zamieszczone dnia 5.02.2026 r., natomiast w Urzędzie Miasta Szczawno-Zdrój w dniu 4.02.2026 r. oraz w Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu, w dniu 3.02.2026r.

W ten sposób został spełniony wymóg określony w art. 49 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, zgodnie z którym zawiadomienie stron postępowania uważa się za dokonane po upływie czterech dni od dnia publicznego ogłoszenia. Dopełniony także został obowiązek wynikający z art. 10 kpa zobowiązujący organy administracji publicznej do zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia im wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. W toku postępowania strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

We wniosku z dnia 27 czerwca 2024r. Inwestor wnioskował o nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. Zgodnie z zapisami zawartymi w art. 17, ust. 1 cyt. ustawy o *szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, rygor natychmiastowej wykonalności starosta nadaje na wniosek właściwego zarządcy drogi, gdy uzasadnione jest to interesem społecznym lub gospodarczym w sposób następujący:

Projektowana inwestycja dotyczy budowy układu drogowego z niezbędną infrastrukturą techniczną która zapewni dojazd do działek inwestycyjnych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Inwestycja jest kluczowa pod względem społecznym i gospodarczym. Wykonanie inwestycji zapewni bezpieczny dojazd do budowanych domów jednorodzinnych jak i również do tych planowanych budów na przedmiotowym terenie. Budowa układu drogowego ma przełożenie również na skutki ekonomiczne Gminy Szczawno Zdrój. Realizacja przedsięwzięcia będzie miała wpływ na szersze możliwości zagospodarowania terenu wydzielonego pod budownictwo mieszkaniowe i zachęci do inwestycji nowych inwestorów co wpłynie na zwiększenie atrakcyjności terenów gminy.

Po wykonaniu inwestycji poprawione zostanie znacznie bezpieczeństwo ruchu, który obecnie odbywa się po drogach gruntowych oraz ureguluje stosunki wodne z pasa drogowego w odniesieniu do działek inwestycyjnych.

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest zastosowanie rygoru natychmiastowej wykonalności przy realizacji powyższej inwestycji drogowej.

W związku z powyższym tut. Organ przychylił się do wniosku Inwestora o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności dla ww. decyzji.

Z aktami sprawy, zapoznać się można w siedzibie Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu, Al Wyzwolenia 22, w Wydziale Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami, pokój 229, w godzinach pracy Urzędu.

Zup. STAROSTY Naczelnik
Wydziału Administracji
Architektoniczno-Budowlanej
Grażyna Biały

MK/obw/
Sprawę prowadzi:
Gl. Spec Mariola Kobylarz,
tel. 74 84 60 639
sekretariat 74 84 60 644
mail: architektura@powiatwalbrzyski.pl
godziny urzędowania: pn. i czw. 7.00-15.00,
wt. 7.00-16.00,
pt. 7.00-14.00
(środa bez obsługi interesantów)

Otrzymują:

1. PGW Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Cypriana Kamila Norwida 34, 50-950 Wrocław
2. ZAB, a/a