

"Założenia i możliwości realizacji inwestycji polegającej na budowie obiektu rekreacyjnego z basenem"

Założenia dla „obiektu rekreacyjnego z basenem”

Celem przedsięwzięcia jest zapewnienie mieszkańcom Ustronia jak również osobom spoza miasta w tym turystom, wczasowiczom, kuracjuszm lub mieszkańcom sąsiednich miejscowości dostępu do całorocznej infrastruktury wodno – rekreacyjnej. Intencją Miasta jest wybudowanie kompleksu z krytą pływalnią oraz zespołem odkrytych basenów, ponadto parkingiem i strefą zieleni (z ewentualnym placem zabaw i rekreacji). Obiekt powinien być dostosowany pod względem technicznym i organizacyjnym dla osób niepełnosprawnych.

Ludność Ustronia to 15.345 osób. (W sezonie letnim i zimowym napływ: turystów, kuracjuszy, przyjezdnych oraz mieszkańców sąsiednich miejscowości).

- 1) Planowana inwestycja powinna powstać na nieruchomościach, które stanowią własność Miasta Ustroń, dopuszcza się możliwość dokupienia gruntu w celu realizacji inwestycji.

Proponowana wielkość terenu w granicach od około 1,5000 ha – 2,5000 ha.

(Przybliżone parametry krytej pływalni „Delfin” w Skoczowie to teren o łącznej powierzchni 1,0473ha bez boiska sportowego. A zatem 10.473m² w tym około: 2000m² – zabudowa obiektem pływalni, 4600m² – parkingi i zieleń, 2000m² – korty i 1500m² – dojazd do zaplecza budynku i zieleni).

- 2) Zgodnie z założeniami m. p. z. p. miasta Ustroń lokalizacja powinna znajdować się w jednostkach oznaczających tereny usług sportu i rekreacji lub podobnych dopuszczających budowę takiej inwestycji.

Planowana inwestycja powinna składać się z czterech stref:

A – obiekt z basenem krytym,

B – zespół odkrytych basenów,

C – parkingi ,

D – zieleń, plac zabaw i inne urządzenia do rekreacji.

Każda z utworzonych stref powinna mieć powierzchnię zabudowy lub zagospodarowania spełniającą standardy oraz oczekiwania przyszłych użytkowników, (ograniczenia co do wielkości tych stref będą wynikały z zapisów w m. p. z. p. miasta Ustroń).

W przybliżeniu powierzchnia zabudowy stref: A – (2000m² - 2500m²), B – (~3000m²), C – (3000m² - 4000m²) , D – (~4000m²).

W przybliżeniu szacowana wartość zabudowy tych stref jest bardzo ogólna i wzorowana na informacjach dostępnych na stronach internetowych:

A – od około 4 mln zł do ponad 15 mln zł – koszty są bardzo zróżnicowane gdyż powstające kryte pływalnie bardzo znacznie różnią się programami usługowymi, ilością i rozmiarami basenów, wyposażeniem w atrakcje wodne, a także kosztami realizacji. Powyższa rozpiętość cenowa dotyczy porównywalnych pływalni o podobnych programach usługowych i wyposażeniu, na przykład posiadające: basen pływacki 25 x 12,5 m, basen rekreacyjny 12 x 6 m, SPA (Whirlpool) min. 6-osobowy i zjeżdżalnię wewnętrzną ok. 40 m, - informacja ze strony (<http://www.dcebaseny.pl/publiczne.html>) i czym większy zakres usług na pływalni tym większy będzie koszt budowy inwestycji.

B – do 15 mln

C – 620 tys zł parking na pow. 3000m² na 200 miejsc z odwodnieniem - 150 zł/m²

D – ok. 2,2 mln zł - w tym plac zabaw, zieleń i urządzenia do rekreacji.

- 3) Należy przewidzieć ewentualne dodatkowe nakłady wynikające z lokalizacji oraz ukształtowania terenu.
- 4) Możliwa budowa lub przebudowa infrastruktury drogowej w przypadku lokalizacji obiektu w centrum miasta lub wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej w przypadku lokalizacji poza centrum Miasta, koszty wykonania nowej nawierzchni.

I. Propozycja: Nieruchomość położona pomiędzy ul. Cieszyńską a Stawową:

- 1) Działki o łącznej powierzchni **2,4418 ha** w tym: działki gminne o pow. 1,5863 ha i działka stanowiąca własność innych osób o pow. 0,8555 ha o następujących numerach:

434/4 o pow. 0,0471 ha

434/3 o pow. 0,5002 ha

434/6 o pow. 0,5066 ha,

440/6 o pow. 0,4876 ha

440/7 o pow. 0,0919 ha

437/4 o pow. 0,8555 ha – działka nie będąca własnością Miasta.

- 2) Jednostka w m. p. z. p. miasta to **4U** – tereny usług nieuciążliwych oraz **ZN1** – tereny zieleni naturalnej (mapa nr 1 i 1a)
 - Około 0,7800 ha z powierzchni 2,4418 ha stanowi jednostkę **ZN1**.
 - Brak możliwości zabudowy jednostki ZN1 (tylko zieleń).
 - Pozostaje zatem około 1,6618 ha do zabudowy w tym: w jednostce 4U - około 55% może być przeznaczona pod zabudowę 45% stanowić ma powierzchnię biologicznie czynną.
 - Kształt nieruchomości nieforemny (litera „L”) ogranicza możliwość swobodnego zagospodarowania tego terenu, narzuca usytuowanie poszczególnych stref w kolejności jedna za drugą.

- Zwiększenie powierzchni zabudowy „obiektu rekreacyjnego z basenem” można uzyskać przez wydzielenie części gruntu z nieruchomości będącej obecnie w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej nr 2 (dz. ozn. nr 440/16, 437/2, 437/3) i przyłączenie go do proponowanej nieruchomości Miasta. Działki na dzień dzisiejszy są zagospodarowane dwoma boiskami jedno z nawierzchnią trawiastą i drugie ze sztuczną, wkrótce powstanie na nich również zaprojektowana bieżnia i skocznia (w trakcie realizacji). Zagospodarowanie w/w obiektami sportowymi musi być przeniesione w inne miejsce. Wzrost kosztów inwestycji.
 - Rozwiązanie trwałego zarządu ze Szkołą w części przeznaczonej pod budowę kompleksu basenowego może nastąpić jeżeli jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd (Szkoła) zgłosi właściwemu organowi wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu tego zarządu do całej lub części nieruchomości jeżeli jednak stała się dla niej zbędna o czym mówi art. 47 *ugn*. Obecnie nie jest zbędna ponieważ jest zagospodarowana wyżej opisanymi obiektami sportowymi. Złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną. Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku.
- 3) Tereny zalewowe: jak wynika z ustaleń studium większa część proponowanej nieruchomości stanowią tereny zalewowe (wg załączonej mapy nr 2), w przypadku wyboru w/w lokalizacji na budowę przedmiotowego obiektu – należy przewidzieć znaczny wzrost kosztów inwestycji – w związku z koniecznością podwyższenia terenu. (Podwyższenie terenu w obszarach zalewowych może jednak wywołać negatywne skutki dla sąsiadujących nieruchomości – spowodowanych utrudnieniem przepływu wód powodziowych, co należy wziąć pod rozwagę planując inwestycję w tym miejscu).
- 4) Dojazd do „obiektu rekreacyjnego z basenem”.
- Lokalizacja obiektu w proponowanym obszarze - blisko centrum miasta – spowoduje konieczność rozbudowy infrastruktury drogowej gdyż obecna jest nie wystarczająca. Ulica Stawowa jest zbyt wąska i nie ma możliwości jej poszerzenia na całej jej długości aby spełniała wymogi dla projektowanej w przyszłości inwestycji. Budowa drogi dojazdowej do obiektu rekreacyjnego z basenem od strony ul. Cieszyńskiej jest związana z przebudową części tej ulicy na wysokości istniejącego obiektu mostowego w celu skomunikowania jej z budowaną drogą dojazdową. Koszt przebudowy drogi powiatowej oraz budowy dojazdowej drogi mogą wynieść w przybliżeniu: około 3 miliony złotych.

Podsumowanie: konieczność wykupienia działki **437/4** o pow. 8555 m² -

(przybliżona wartość działki w jednostce 4U (5U) to: od 100,00 – 150 zł/m² x ok.4000m², przybliżona wartość działki w jednostce 1ZN to od 10 – 15 zł/m² x 4555m², jednakże wartość terenu w jednostce ZN1 pomimo braku możliwości zabudowy zwiększa się przy jednostce 5U – a zatem około: min. 52zł/m² – max.78 zł/m².

Ponadto konieczność rozwiązania trwałego zarządu, przeniesienia obiektów sportowych szkoły w inne miejsce, podział działek będących obecnie w trwałym zarządzie Szkoły, budowa drogi dojazdowej i przebudowa części ul. Cieszyńskiej – oraz związany z tym wykup działek, podniesienie obszaru zalewowego.

II. Propozycja: Nieruchomość położona przy ul. Kościelnej - obiekt dawnego tartaku.

- 1) Działki gminne o łącznej powierzchni **1,5843 ha** w tym: działki o następujących powierzchniach:

486/1 o pow. 0,8003 ha

486/1 o pow. 0,7840 ha

- 2) Jednostka w m. p. z. p. miasta to **1M/U** – mieszkalnictwo i usługi. (mapa nr 3).

- Minimalna pow. zieleni biologicznie aktywnej – 30%

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%

- Obecnie nieruchomość jest zabudowana budynkami, budowlami oraz urządzeniami – po dawnym tartaku, oraz budynkiem fundacji Św. Antoniego.
- Stan prawny: przedmiotowa nieruchomość została zakupiona od osoby prywatnej w 2006r. Nabycie dotyczyło prawa użytkowania wiecznego do gruntu i prawa własności do budynków, budowli i urządzeń. Okres użytkowania wieczystego miał trwać do roku 2089r. Natomiast w 2009r. Wojewoda przekazał w darowiźnie prawo własności nieruchomości gruntowej na cele związane z budownictwem mieszkaniowym. Wojewoda może odwołać darowiznę w przypadku przeznaczenia nieruchomości na inny cel niż wskazany w umowie darowizny. Wojewoda nie wyraził zgody na odstąpienie od odwołania darowizny, jedynie na cel niekomercyjny. W przypadku gdyby doszło do odwołania darowizny, Miasto będzie miało tytuł do gruntu w formie prawa użytkowania wieczystego.
- Kształt nieruchomości dość foremny (trapez) z pełnym uzbrojeniem terenu w sieci : E, W, Kd, Ks, G, t. (mapa nr 4).
- Na terenie działki 486/2 znajduje się obiekt fundacji św. Antoniego tj.: zajęty teren to powierzchnia około 2000m² w tym budynek fundacji o pow. 392m².

- Dochód roczny z tytułu czynszów za najem gruntu na przedmiotowej nieruchomości wynosi łącznie 62.399,22zł netto oraz 27.400,00zł netto z tytułu podatków od nieruchomości. W przypadku wyboru tej lokalizacji - konieczność rozwiązanie zawartych umów. Jedna umowa zawarta jest na czas nieoznaczony, dwie pozostałe: pierwsza do 30 listopada 2017r., druga z Fundacją do 31 sierpnia 2016r.
- 3) Tereny zalewowe - stosownie do ustaleń studium (wg stanowiska RZGW z 2007r.- zał. 4 mapa) przedmiotowe działki znajdują się w obszarze zalewowym. W związku z czym należy przewidzieć znaczny wzrost kosztów inwestycji – celem podwyższenia terenu i zabezpieczenia przed ewentualnymi wodami powodziowymi.)
 - 4) Dojazd odbywać się będzie ulicą Daszyńskiego i Dworcową. Natomiast istniejące połączenie ulicy Kościelnej, Stawowej i Cieszyńskiej spowoduje, iż część osób korzystać będzie z tego dojazdu. Obecnie drogi te są zbyt wąskie. Należy rozważyć możliwość dostosowania infrastruktury drogowej - ulicy Kościelnej w kierunku ul. Stawowej do planowanej inwestycji.

III. Propozycja: Nieruchomość położona przy ul. Wczasowej.

- 1) Działka gminna o powierzchni **2,6446 ha** oznaczona nr **4086/33**. (mapa nr 5 i 5a)
 - Działka niezabudowana, o kształcie podłużnym w środku, której znajduje się „wyspa” tj.: działka oznaczona nr 410/9 należąca do osób fizycznych, zabudowana domem jednorodzinnym z ogrodem. Rozważenie możliwości kupna działki wraz z domem lub pozostawienie istniejącego stanu.
 - Nieruchomość prawdopodobnie wywłaszczona w latach kiedy dzielnica była budowana, - konieczność odszukania byłych właścicieli oraz powiadomienia ich o przysługującym im prawie zwrotu nieruchomości.
- 2) Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta.
Wymagane jest wydanie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego.
- 3) Tereny osuwiskowe - przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest częściowo w terenach zagrożonych ruchami ziemi (osuwiskami) jest tam duża różnica poziomów powierzchni gruntu. Wymagana zatem będzie niwelacja terenu. Budowa inwestycji na terenach o znacznym spadku spowoduje wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia. (mapa nr 5).
- 4) Dojazd odbywać się będzie ulicą Wczasową – należy przewidzieć ewentualne koszty poprawy nawierzchni drogi.

IV. Nieruchomość położona przy ul. Turystycznej – obecnie pole namiotowe.

1) 4086/75 o pow. **1,5671 ha**. (mapa nr 6).

- Kształt działki nieforemny, około 1,0200 ha to teren płaski, natomiast pozostała część nieruchomości o znacznym nachyleniu jest zadrzewiona.
- Stan prawny nieruchomości. Zwrot wywłaszczonej nieruchomości byłym właścicielom nie przysługuje – Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach utrzymał w mocy decyzję Starosty Cieszyńskiego o odmowie zwrotu nieruchomości na rzecz byłych właścicieli.
- Nieruchomość (pole namiotowe) jest przedmiotem dzierżawy/najmu – roczny dochód z tytułu umowy najmu wynosi 10.000,00zł netto, podatek od nieruchomości 8.820,00zł. Ponadto Dzierżawca wykonał znaczne nakłady na grunt.

2) Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta.

Wymagane jest wydanie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego.

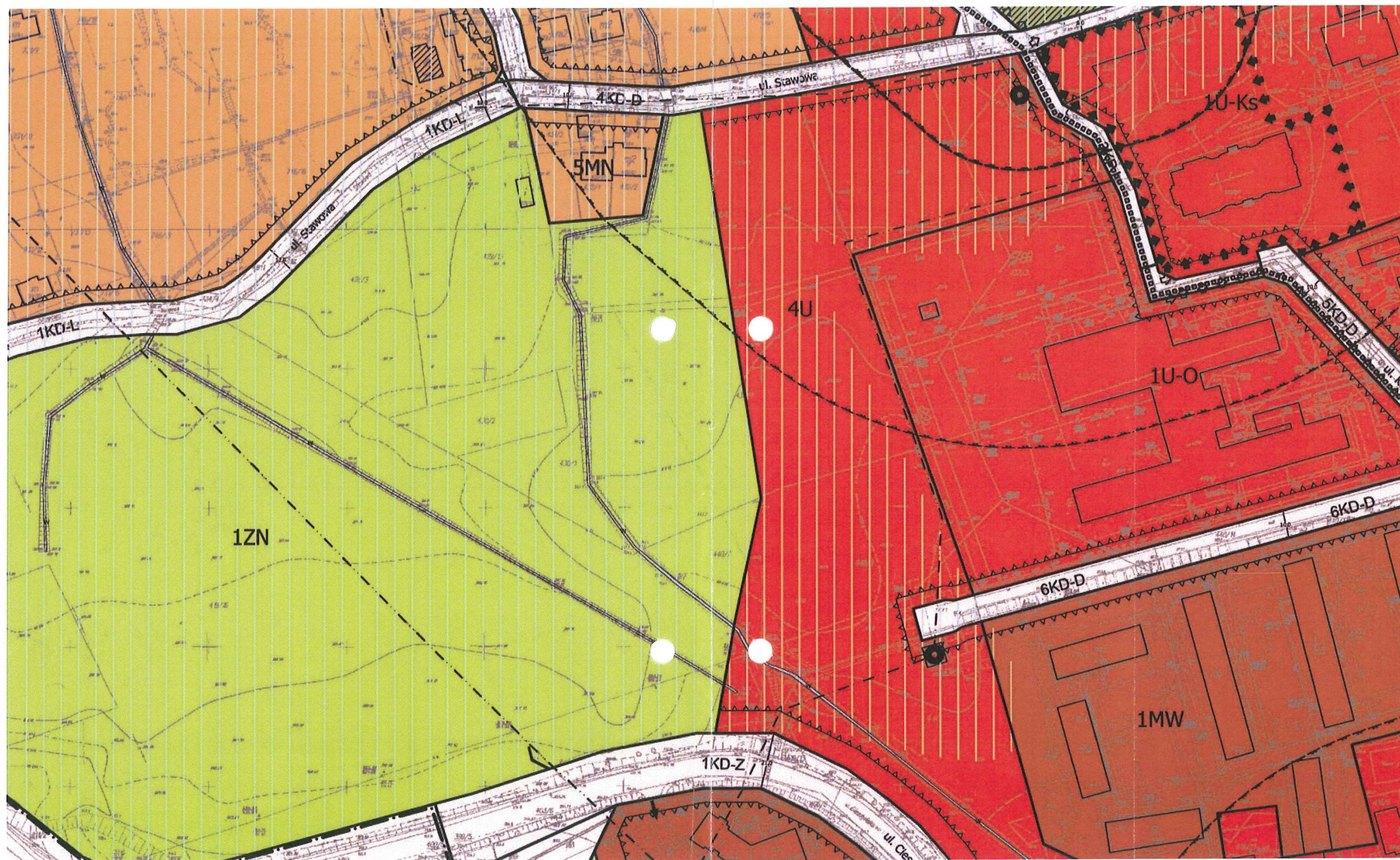
3) Tereny zalewowe: jak wynika z ustaleń studium większa część proponowanej nieruchomości stanowią tereny zalewowe (wg załączonej mapy), w przypadku wyboru w/w lokalizacji na budowę „obiektu rekreacyjnego z basenem” – należy przewidzieć znaczny wzrost kosztów inwestycji – w związku z koniecznością podwyższenia terenu. Sąsiedztwo rzeki Wisły. (mapa nr 5).

4) Dojazd odbywać się będzie ulicą Wczasową i częściowo Turystyczną – konieczność poszerzenia drogijazdowej do nieruchomości.

Przygotował: Wydział Inwestycji, Architektury i Gospodarki Gruntami

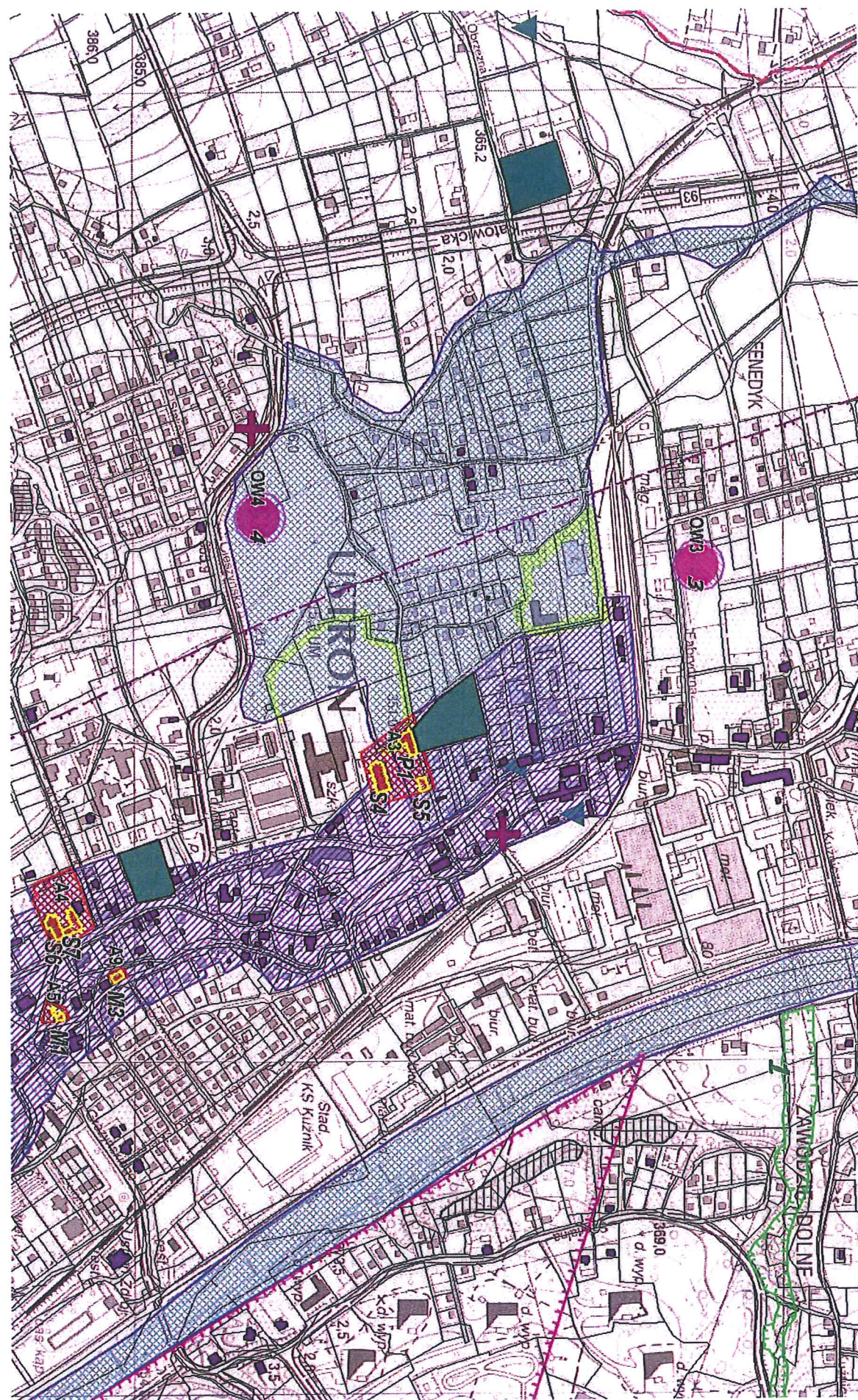
BURMISTRZ MIASTA

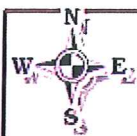
Ireneusz Szarzec



nr 1a







**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC DWORCOWEJ, TARTACZNEJ I KOŚCIELNEJ
W OBRĘBIE PARCEŁ GRUNTOWYCH OZNACZONYCH NR 482, 483, 486, 487, 495, 679,3 679,4 681, 485/20, 489/1, 489/2, 490/11, 478/14, 4804/5, 4804/6
ORAZ CZĘŚCI 5037/1**

SKALA 1: 1 000

LEGENDA:

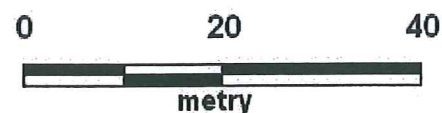
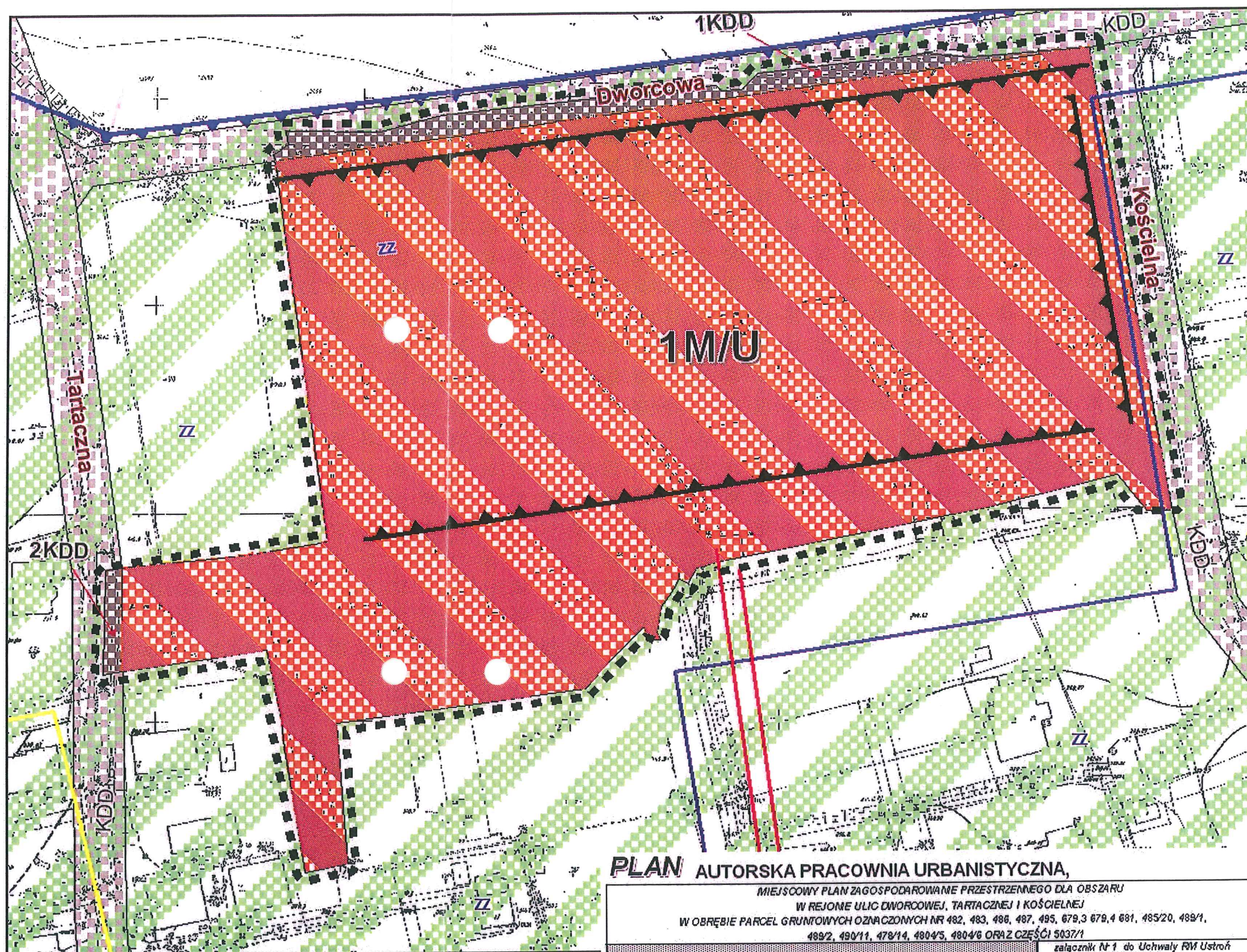
- granica opracowania
- linie rozgraniczające terenów
- granice działek z oznaczeniem nieruchomości
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- droga dojazdowa

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE:

- tereny zagrożenia powodziowego

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- sieć gazowa
- sieć elektroenergetyczna napowietrzna i kablowa
- sieć wodociągowa



PLAN AUTORSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA,

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU
W REJONIE ULIC DWORCOWEJ, TARTACZNEJ I KOŚCIELNEJ
W OBRĘBIE PARCEŁ GRUNTOWYCH OZNACZONYCH NR 482, 483, 486, 487, 495, 679,3 679,4 681, 485/20, 489/1,
489/2, 490/11, 478/14, 4804/5, 4804/6 ORAZ CZĘŚCI 5037/1

RYSunek Planu

Zespół autorski: mgr inż. arch. B. Chaber - główny projektant
inż. arch. Anna Kliš
mgr inż. Magdalena Skowron

załącznik Nr 1 do Uchwały RM Ustroń
Nr XXX/388/2009
z dnia 25 czerwca 2009 r.

skala 1: 1 000

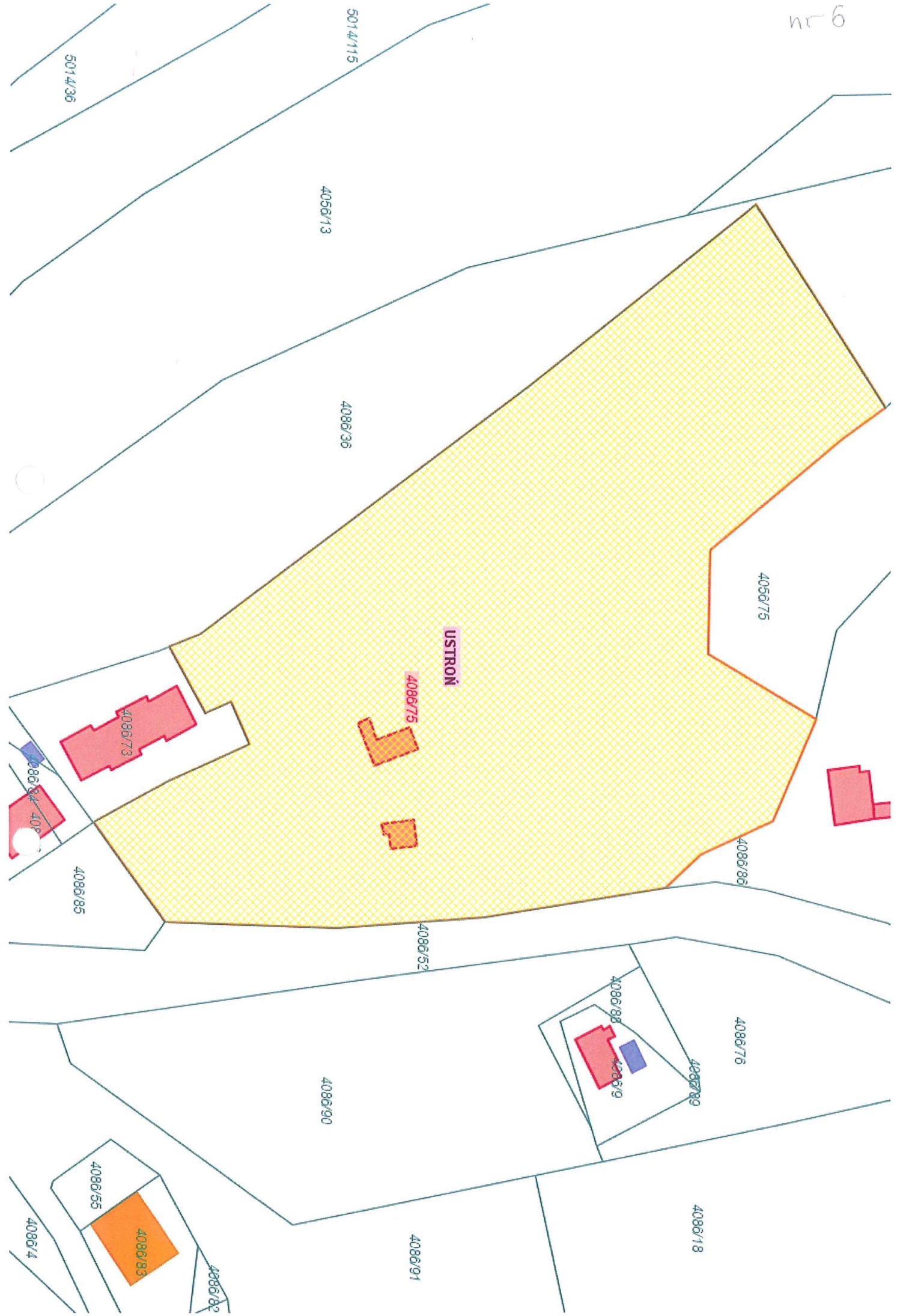




hr 5a



nr 6



Przykładowe realizacje basenów i kąpielisk w Polsce

Podślupskie Redzikowo na swój park wydało 28 mln.

- **Basen sportowy** pełnowymiarowy o długości 25 i szerokości 12,5 m, o głębokości od 1,40 do 1,80 m, ilość torów - 6. Jest przystosowany do organizowania zawodów i turniejów pływackich, posiada elektroniczną tablicę wyników i widownię na 130 osób
- **Basen rekreacyjny** o głębokości od 0,80 do 1,2 m, to strefa przeznaczona szczególnie dla dzieci i osób bez umiejętności pływania, wyposażony w służące do relaksu gejzery i leżanki z hydromasażem
- **Basen zewnętrzny** o głębokości 1,35 m, średnicy 10,00 m, połączony z częścią rekreacyjną krytej pływalni kanałem przepływowym,, dzięki systemowi podświetleń szczególnie pięknie wygląda nocą
- **Rwaca rzeka to atrakcja dla osób umiejących pływać, wiry i porywy fal wodnych** przypominające prądy rzek górskich
- **Bicze wodne** to krany (rury), z których pod zróżnicowanym ciśnieniem i rozproszonym strumieniem wylewana jest woda
- **Gejzery** do masażu gorącą wodą wyrzucaną pod dużym ciśnieniem
- **Wodny plac zabaw** dla dzieci to strefa dla najmłodszych dzieci ze zjeżdżalnią SŁONIK, ślizgawką i brodzikiem
- **Jacuzzi** zlokalizowane w centralnym punkcie rwącej rzeki, na wyspie skalnej
- **Zjeżdżalnia rurowa** wychodzącą na zewnątrz obiektu o długości 70 m, gdzie system sygnalizacji świetlnej steruje ruchem korzystających z niej osób.

Dzięki sztuczce księgowej samorządowa spółka pozornie przynosi jedynie niewielkie straty - ponieważ gmina wzięła na siebie odpisy amortyzacyjne. Dodatkowo wójt dopłaca 700 tys. zł rocznie na naukę pływania dzieci. Ten wydatek trudno kwestionować, ale pływania można uczyć w tańszych w budowie i utrzymaniu tradycyjnych basenach.



Kilka kilometrów dalej za rok rozpocznie działalność większy aquapark, który za ok. 100 mln zł stawia **Słupsk**. Inwestycja finansowana jest przez Unię Europejską i miasto, które wypuściło w związku z tym obligacje. Obiekty konkuruwać będą na terenie zamieszkanym przez ok. 200 tys. osób. Straty będą ponosić i Słupsk, i Redzikowo Oczywiście każdy chciałby mieć u siebie taki obiekt, ale nad rachunkiem ekonomicznym jest katastrofalny. Z reguły aquaparki się nie bilansują, to produkt wymyślony przed laty przez bankowców, którzy cierpieli na nadpłynność środków. Proponując kosztowne aquaparki, sprzedawali kredyty - ocenia jeden z samorządowców. Słupscy urzędnicy bronią się, że aquapark przyniesie miastu korzyści w postaci ożywienia ruchu turystycznego i możliwości uprawiania sportu.

Wizualizacja park wodny niedokończony.



W stutysięcznym **Koszalinie** wybudowano za ok. 70 mln, **Park Wodny Koszalin**, który składa **sześciu basenów**, w tym **dwóch w strefie zewnętrznej**, z których **jeden czynny będzie przez 12 miesięcy w roku**. W basenie dodatkowo można skorzystać z masażu karku i masażu ściennych oraz 6 leżanek z masażem powietrznym. W części wewnętrznej natomiast znajduje się:

- **Basen pływacki**
- **Basen do nauki pływania**
- **Basen dla dzieci głębokość**
- **Basen rekreacyjny wewnętrzny**

Ponadto w części rekreacyjnej:

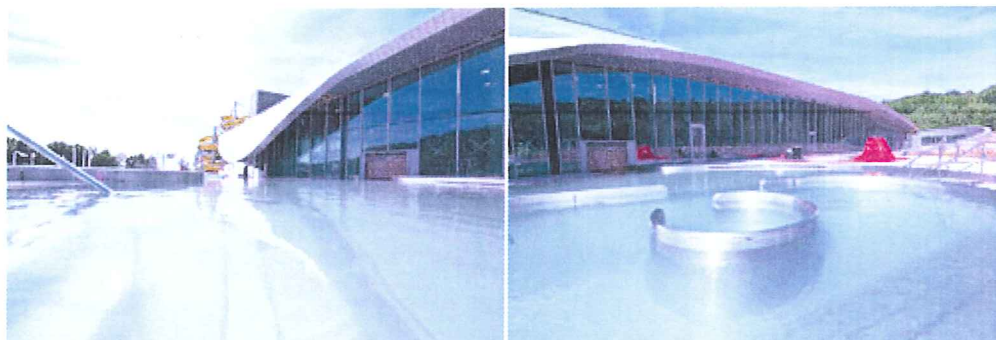
- **Leżanki basenowe, sztuczna rzeka, wodospady rurowe, gejzery powietrzne, jacuzzi, ścienne masażery**

W **strefie dziecięcej** można korzystać z wielu atrakcji m in. **zjeżdżalni, zabawek wodnych**, a **na zewnątrz z bezpiecznego placu zabaw**. Dla klientów oczekujących mocniejszych wrażeń jest oferta **6 zjeżdżalni**:

- **Anakonda, anaconda czarna dziura, turbo, anaconda Z, cebula, rodzinna**

Spragnieni ciszy i spokoju mogą skorzystać z bogatej oferty **Strefy SPA**, w której znajdują się:

- **łaźnie – solankowa, parowo-błotna, sauny – fińska, ziołowa, do rytuałów, zewnętrzna, kabina infrared, strefa jacuzzi, bicz szkockie, słoneczna łąka, grota solna, grota lodowa, wypoczynialnia z tarasem i sześćoosobowym jacuzzi**



Kubatura 85.398 m², Powierzchnia zabudowy 5.456 m², Powierzchnia całkowita 18.203 m²

O podobnych inwestycjach marzy wiele innych samorządów, m.in. Racibórz i Elbląg planujący kompleks z hotelem i sklepami za 100 mln zł.

Straty kąpielisk

Aquapark Fala w Łodzi składa się z części wewnętrznej wchodzą cztery baseny: sportowy połączony z basenem rekreacyjnym o nieregularnych kształtach, basen dla dzieci oraz basen z falą. Baseny znajdujące się w zadaszonej części obiektu mają różną temperaturę wody i głębokość. Z myślą o dzieciach przygotowano brodzik z zabawkami. W aquaparku znajdują się dwie megazjeżdżalnie. Punkt Startowy umieszczony wysoko na wieży o wysokości 16, 5 m zapewnia piękną panoramę na Aquapark i otaczającą go zielen oraz daje około pół minuty niezapomnianej zabawy podczas zjazdu. Zjeżdżalnie mają długość odpowiednio 130 m i 146 m. Do dyspozycji gości w aquaparku jest **Strefa Saun**, w którym znajduje się m.in. 5 nowoczesnych saun, tepidarium, pokój relaksu z podgrzewanymi łóżkami i ogromne ośmiometrowe jacuzzi. Tropikalny relaks w wielkim mieście stał się możliwy, niezależnie od pogody.



Strata aquaparku Fala, "najnowocześniejszego i największego w Polsce", w 2010 r. wyniosła 3 mln zł.

Aquapark w Polkowicach

- Basen sportowy o wymiarach 12, 5 x 25 m i głębokości od 1, 25 m do 1, 80 m.
- Basen rekreacyjny z ławeczką do hydromasażu, dwoma kaskadami wodnymi, dyszami masującymi, gejerami oraz sztuczną rzeką.
- Brodzik dla dzieci.
- Widownia na 126 miejsc



By obiekt przestał przynosić straty, gmina próbuje namówić KGHM do kupna. Aquapark kosztował ok. 60 mln zł.

Aquapark w Wągrowcu

- **Basen sportowy** - o głębokości od 1,35 m do 1,8 m, z dwoma torami do nauki pływania, poprzez wypływanie dna za pomocą platformy, demontowanej na czas zawodów sportowych
- **Plaża hawajska z jacuzzi** (sztuk3)
- **Basen rekreacyjny** - głębokości 0,9 m do 1,1 m, z licznymi atrakcjami: gejzery, masaże, rwąca rzeka, jaskinia z kaskadą wodną, sauny (fińska, parowa, aromatyczna), kraina bąbelkowa z barem wodnym posiadającym własne zaplecze i dostawę towaru, grota solna.



Po pierwszym roku działalności gmina musi dopłacić blisko 2 mln zł, a planowała stratę 600 tys. zł. W 25-tys. gminie planowano, że obiekt będzie odwiedzać tysiąc osób dziennie. A czasami przychodziło tylko 350. Koszt budowy: 25 mln zł.

Aquapark w Pile

- Basen sportowy o wymiarach 12,5 x 25 m i głębokości od 1,25 m do 1,80 m.
- Basen rekreacyjny z ławeczką do hydromasażu, dwoma kaskadami wodnymi, dyszami masującymi, gejerami oraz sztuczną rzeką.
- Wanny whirlpool.
- Zjeżdżalnie wodne 40 m i 70 m.
- Brodzik dla dzieci.



Park wodny w czasie dwóch lat działalności stracił ponad 1 mln zł.

Aquapark Suwałki jest pierwszym elementem powstającego w mieście centrum wypoczynkowo-rozrywkowego. Obecnie w pobliżu Aquaparku trwa budowa teatru z salą widowiskowo-koncertową. W przyszłości powstać ma tu również hotel.

Suwałski Aquapark został otwarty w grudniu 2010 roku. To jeden z najnowocześniejszych wodnych kompleksów rekreacyjno-sportowych w północno-wschodniej Polsce.

Kompleks składa się z części rekreacyjnej i sportowej. A dodatkowo przygotowano kompleks łaźni i saunarium. W centrum znajduje się również gastronomia, sala konferencyjna, przychodnia rehabilitacyjna, klub fitness, usługi fryzjersko-kosmetyczne, a także sklep specjalnie z myślą o zapalonych wodniakach.

Wartość całkowita projektu – 47.281.508,25 PLN

Źródła finansowania oraz wysokość dofinansowania kosztów kwalifikowalnych:

- Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego – 19.271.669,70 PLN
- środki budżetu państwa – 3.400.882,90 PLN
- środki własne miasta Suwałki – 24.608.955,65 PLN



Aquapark za 40 mln zł odwiedza o połowę mniej osób, niż zakładały najbardziej pesymistyczne prognozy. Straty: ok. 1 mln zł rocznie.

Nie da się kłopotów zważyć wytłumaczyć nawet sposobem zarządzania, bo to stosunkowo prosta działalność. Parki zarabiają na biletach i dotacjach samorządów na naukę pływania. Najwięcej wydają na niewysokie wynagrodzenia dla obsługi, energię i wodę. Gdy zbyt mało ludzi przychodzi popływać, strat nie da się uniknąć.

Jako wyjątki należy traktować obiekty w Krakowie i we Wrocławiu. W krakowskim aquaparku prowadzonym przez prywatną spółkę zapewniono nas, że strat nie notują. Drugi, samorządowy, chwali się natomiast, że rocznie odwiedza go blisko milion klientów.

Kolejny duży ośrodek - Gdańsk - od ponad dekady poszukuje inwestora, który postawi w mieście park wodny w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. - Co jakiś czas ktoś taki się pojawia, ale nigdy nie dochodzimy do konkretów - mówi Antoni Pawlak, rzecznik prasowy prezydenta Gdańska. Rozwiązanie, w którym mielibyśmy dopłacać do utrzymania obiektu, nie wchodzi w grę.

Ewentualny inwestor w Gdańsku musiałby się zmierzyć z aquaparkiem w Sopocie należącym do Prokom Investments Ryszarda Krauzego, jednego z najbogatszych Polaków. A park Krauzego w centrum milionowej aglomeracji już teraz - bez żadnej konkurencji - przynosi wyłącznie straty, w 2010 r. blisko 2 mln zł. Przyczyny kłopotów firma ocenia tak: coroczne straty, wysokie koszty obsługi zadłużenia, spadająca sprzedaż, bo "społeczeństwo jest za mało zamożne na usługi oferowane przez spółkę". Jednak i w Słupsku, i w Koszalinie wciąż wierzą, że u nich się uda.

Przykładowe przetargi:

- Budowa basenów odkrytych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie Regionalnego Centrum Sportowego przy ul. Odrodzenia 28B w Lubinie składających się z: basenu sportowego o wymiarach 12,5 x 25 m i głębokości 1,20 - 1,80 m, basenu rekreacyjnego o powierzchni 180,9 m i głębokości 0,9-1,10 m, kompleksu saun, klubu fitness.

Cena: 13.880.000 zł brutto

- Budowa basenu przy Zespole Szkół Ogólnokształcących Sportowych nr 1, os. Handlowe w Krakowie

Cena: 10.368.776,76 zł brutto

- Budowa wielofunkcyjnego kompleksu rekreacyjnego przy ul. Źródlanej w Żarach wraz z montażem finansowym

Cena: 17.287.971,71 zł brutto

Zakres zamówienia obejmował:

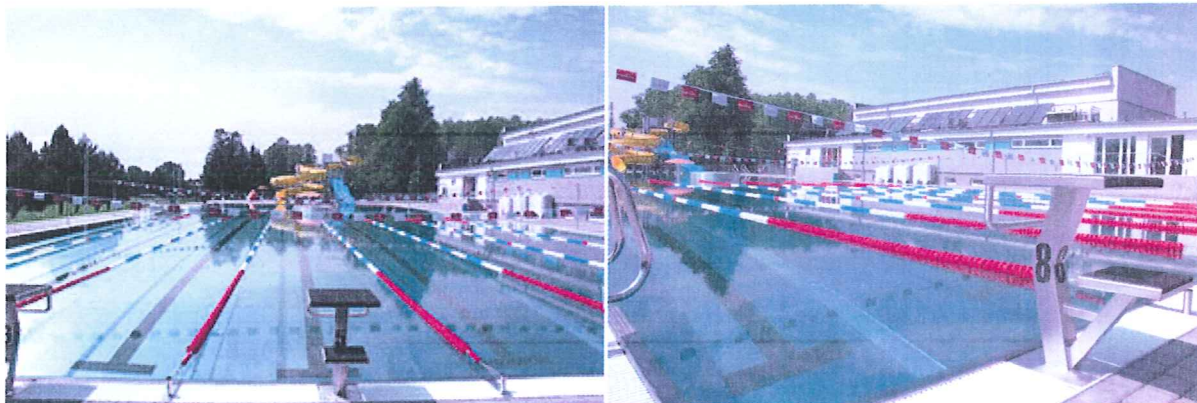
1. Rozbiórkę części elementów istniejących niecek basenowych, elementów zagospodarowania terenu istniejących obiektów budowlanych i elementów małej architektury oraz wycinkę drzew.
2. Budowę dwóch niecek basenowych: rekreacyjno – pływackiej i brodzika dla dzieci.
3. Budowę dwóch budynków zaplecza (obiekty nr 2 i 3), wiaty (obiekt nr 4) oraz adaptację i przebudowę istniejącego budynku (obiekt nr 1) na cele obsługi inwestycji wg załącznika graficznego (plan zagospodarowania).
 - 1) Obiekt nr 1 – budynek istniejący, adaptowany, poddany wewnętrznej przebudowie w celu dostosowania pomieszczeń do zadanej funkcji wraz z dobudową nowych schodów zewnętrznych oraz instalacjami wewnętrznymi,
 - 2) Obiekt nr 2 – budynek projektowany z przeznaczeniem na kasy i bufet, wraz z instalacjami wewnętrznymi,
 - 3) Obiekt nr 3 – budynek projektowany SUW wraz z wewnętrznymi instalacjami,
 - 4) Obiekt nr 4 – wiaty filtrów wody,
4. Budowę elementów zagospodarowania terenu: małą architekturą, placami, drogami, chodnikami, parkingami oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,

5. Budowę placów,
 - 1) Plac utwardzony zewnętrzny – stanowi strefę wejściową do kompleksu, położony pomiędzy drogą (ul. Źródłana) a budynkiem,
 - 2) Plac utwardzony wewnętrzny – wyznaczony dwoma ścianami budynków nr 1 i nr 2. Plac ukształtowany jako dwupoziomowy, poziom wyższy komunikuje budynki nr 1 i 2 wraz z placem zewnętrznym wejściowym i poziom niższy, z którym łączą się dwa główne ciągi piesze, prowadzące do basenów. Poziomy połączone są schodami oraz chodnikami ze spadkami umożliwiającymi poruszanie się osób niepełnosprawnych. Na placu zaprojektowano siedziska wykończone deskami dębowymi. Geometria posadzki zgodna z rysunkami.
 - 3) Plac z wodotryskami - zlokalizowany pomiędzy głównym placem, a niecką dziecięcą i pomiędzy ciągami pieszymi wyposażony w 8 wodotrysków. Plac Zaprojektowano z kamiennych płyt granitowych.
 - 4) Plac gospodarczo – techniczny – za budynkiem nr 3 – plac utwardzony, z niezależnym zjazdem z ulicy Źródlanej, z czterema miejscami parkingowymi dla samochodów osobowych.
6. Budowę komunikacji wewnętrznej, ciągi piesze,
 - 1) Ciągi piesze – na terenie zaprojektowano dwa główne ciągi piesze o szerokości 3m, wychodzące centralnie z placu wewnętrznego. Ciągi komunikują budynki nr 1 i 2 z terenem rekreacji – z placem wodotrysków z nieckami basenowymi,
 - 2) Ukształtowanie terenów nieutwardzonych – plac wewnętrzny zaprojektowano jako wielopoziomowy. Dalej wykorzystuje się zagłębienie istniejącej niecki sytuując w niej niecki nowoprojektowane a na obrzeżach projektując stopnie pokonujące różnicę w poziomie terenu. W istniejącej niecce projektuje się także plażę trawiastą uzyskując ją poprzez wypełnienie gruntem (piasek i humus w wierzchniej warstwie) do odpowiedniego poziomu projektowanego terenu. W części teren ten jest ukształtowany jako tarasy z nawierzchnią trawiastą z murami oporowymi,
7. Prac związanych z urządzeniem zieleni i małą architekturą – planuje się zagospodarowanie działki zielenią niską i wysoką oraz elementami małej architektury (min. ławki, przebieralnie). Planuje się wyposażenie terenu w oświetlenie zewnętrzne parkowe,
8. Budowę trybuny terenowej – wzdłuż południowego brzegu basenu sportowego,
9. Budowę uzbrojenia technicznego terenu w zakresie inwestycji – wykonanie obejmuje następujące elementy uzbrojenia terenu dla przedmiotowej działki:
 - 1) Instalacji wodociągowych dla obiektów wraz z przyłączem,
 - 2) Instalacji p. poż. – na cele przeciwpożarowe w pobliżu niecki basenowej zaprojektowano punkt poboru wody dla straży pożarnej wyposażone w podwójne głowice do przyłączenia węża pożarniczego. Woda doprowadzana jest z niecki basenowej do punktu poboru wody,
 - 3) Instalacji wodociągowej technologicznej wody basenowej – do celów technologicznych przewidziano instalację wyprowadzoną z budynku nr 3 (SUW) i doprowadzoną do niecek basenowych oraz brodzików i placu z wodotryskami,
 - 4) Instalacji kanalizacji sanitarnej – przewidziano odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynków do bezodpływowych zbiorników zlokalizowanych na terenie działki,
 - 5) Instalacji kanalizacji deszczowej – przewidziano odprowadzenie wód drenażowych i ścieków deszczowych z dachów i placów utwardzonych z terenu obiektu oraz części ulicy Źródlanej do lokalnego rowu, zlokalizowanego na działce nr 1224/4 obręb ewid. 0006,
 - 6) Instalacji kanalizacji technologicznej – przewidziano odprowadzenie wód odpadowych z technologii basenowej do bezodpływowego zbiornika zlokalizowanego w pobliżu budynku SUW,
 - 7) Instalacji drenażu – system drenażowy na terenie kompleksu chroniących budynki oraz infrastrukturę,
 - 8) Instalacji energetycznej wraz ze stacją transformatorową – wszystkie instalacje elektryczne na terenie kompleksu zostaną zasilone z abonenckiej stacji transformatorowej zlokalizowanej przy budynku nr 3, podłączonej do sieci 20kV. Obiekty na terenie kompleksu zasilane będą liniami kablowymi n.n. poprzez złącza kablowe zlokalizowane zgodnie z planem sieci zewnętrznym,

- 9) Budowa kablowego przyłącza SN – od słupa rozgałęźnego nr 30 w linii napowietrznej 20 kV zlokalizowanego przy ul. Brata Alberta do stacji transformatorowej j.w. o długości c.a 1035,0 m,
- 10) Instalacji teletechnicznej – do obiektów nr 1, 2, 3, wraz ze studnią telekomunikacyjną. Instalacja nie obejmuje budowy przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej wg warunków technicznych przyłączenia wydanych przez Telekomunikację Polską,
- 11) Instalacji c. o. – budynek nr 1 zasilanej z kotłowni zlokalizowanej w obiekcie, na paliwo stałe – Pellet. Budynek nr 3 zasilanej elektrycznie,
- 12) Ogrodzenie kompleksu wraz z systemowymi furtkami i bramami.

Basen w Strumieniu prowadzony przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

Temat postępowanie przetargowego: Zaprojektowanie oraz dokonanie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku zaplecza kąpieliska w Strumieniu wraz z modernizacją niecek basenów oraz zagospodarowaniem terenu w ramach zadania inwestycyjnego pn. Miejskie Centrum Kultury i Rekreacji **w Strumieniu**



Cena: 9.840.000,00

Basen w Skoczowie prowadzony w formie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji



Koszty utrzymania w skali roku:

Koszty:	2 900 000 zł,
Przychód:	3 000 000 zł,
Dotacja z Miasta:	525 000 zł,

Basen Ustronie Morskie prowadzony w formie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji



Koszty utrzymania w skali roku:

Koszty:	1 500 000 zł,
Przychód:	1 200 000 zł,
Dotacja z Miasta:	177 000 zł,

Ustroń: 11.09.2015r.

Opracował: Ireneusz Staniek

USTRON
BIURO PODAWCZE
Wzrost
Data: 2015 -09- 21
13529
L.dz. Zm. Odrzutowe

Pan Artur Kluz

Przewodniczący Rady Miasta Ustroń

W związku z przekazaniem przez Burmistrza Miasta Ustroń i zamieszczonym w punkcie 5 porządku obrad sesji Rady Miasta zaplanowanej na dzień 24 września 2015r. dokumentem pn. „Założenia i możliwości realizacji inwestycji polegającej na budowie obiektu rekreacyjnego z basenem” proszę o przyjęcie i uwzględnienie w punkcie :

- 1) II. ppkt 2 dotyczącym **stanu prawnego** nieruchomości następującego doprecyzowania przedstawionej w tym zakresie informacji :

Stan prawny: przedmiotowa nieruchomość została zakupiona od osoby prywatnej w 2006r. Nabycie dotyczyło prawa użytkowania wiecznego do gruntu i prawa własności do budynków, budowli i urządzeń. Okres użytkowania wieczystego miał trwać do roku 2089r. Natomiast w 2009r. Wojewoda przekazał w darowiznie prawo własności nieruchomości gruntowej na cele związane z budownictwem mieszkaniowym co spowodowało wygaśnięcie użytkowania wieczystego. Wojewoda może odwołać darowiznę w przypadku przeznaczenia nieruchomości na inny cel niż wskazany w umowie darowizny. Realizacja inwestycji innej niż wskazana w przedmiotowej umowie mogłaby prowadzić więc do odwołania darowizny przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji na przedmiotowej nieruchomości ,należałoby wystąpić do Wojewody z prośbą o zmianę celu darowizny (na cel publiczny: budowa i utrzymywanie publicznych obiektów sportowych – zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W razie wyrażenia zgody na zmianę celu zostałby również określony termin, w którym Miasto powinno zrealizować inwestycję. Ewentualnie można rozważyć skierowanie prośby do Wojewody o odstąpienie od odwołania darowizny w przypadku, gdyby nieruchomość została wykorzystana na cel niezgodny z celem wynikającym z umowy darowizny. To ostatnie rozwiązanie jest obciążone ryzykiem, bowiem Wojewoda może nie wyrazić zgody na odstąpienie od odwołania darowizny (art. 13 ust.2a ustawy o gospodarce nieruchomościami).

- 2) IV. ppkt 1 dotyczącym **stanu prawnego** nieruchomości następującego doprecyzowania przedstawionej w tym zakresie informacji :

Stan prawny nieruchomości. Zwrot wywłaszczonej nieruchomości byłym właścicielom nie przysługuje – zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, który utrzymał w mocy decyzję Starosty Cieszyńskiego o odmowie zwrotu nieruchomości na rzecz byłych właścicieli. Jednakże na skutek wniesienia skargi kasacyjnej przez spadkobierców byłych właścicieli do NSA ostateczne rozstrzygnięcie w tej sprawie zapadnie dopiero po wydaniu wyroku przez ten Sąd.

BURMISTRZ MIASTA

Ireneusz Szarzec