

DECYZJA

Na podstawie :

- art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (*t.j. Dz.U.2018.2096 ze zm.*),
- art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*t.j. Dz.U.2019.1186 ze zm.*)

po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Inwestora „UZDROWISKO USTKA” Sp. z o.o. z siedzibą w Ustce, przy ul. Wczasowej, pod nr 4, kod pocztowy 76-270 Ustka, działającego przez Pełnomocnika, (*nr rejestru 10957*),

STAROSTA SŁUPSKI

odmawia zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na przebudowę i rozbudowę budynku zakładu przyrodoleczniczego na obiekt hotelowo – apartamentowy; na działce nr 1963 w miejscowości Ustka, w obrębie ewidencyjnym Ustka, w gminie Miasto Ustka.

U z a s a d n i e n i e

W dniu 21 maja 2019 roku z wniosku Inwestora „UZDROWISKO USTKA” Sp. z o.o., działającego przez pełnomocnika, zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na przebudowę i rozbudowę budynku zakładu przyrodoleczniczego na obiekt hotelowo – apartamentowy; na działce nr 1963 w miejscowości Ustka, w obrębie ewidencyjnym Ustka, w gminie Miasto Ustka.

W dniu 19 czerwca 2019 roku organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania. Dnia 30 lipca 2019 roku do Starostwa Powiatowego w Słupsku strona postępowania – Państwo Bartuś, zapoznali się z dokumentacją i stwierdzili, że według nich projekt jest niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie wysokości rozbudowywanego budynku.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane Starosta Słupski sprawdził kompletność projektu budowlanego, zgodność z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Po zapoznaniu się z dokumentacją, postanowieniem z dnia 15 lipca 2019 roku organ zobowiązał wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji o stwierdzone braki i nieprawidłowości (*zwrotne potwierdzenie odbioru z dnia 23 lipca 2019 roku*).

Termin uzupełnienia dokumentacji obliczono na dzień 22 sierpnia 2019 roku.

Min. stwierdzono następujące braki, dokumentację należało uzupełnić o:

1. decyzję Burmistrza Miasta Ustka zezwalającą na lokalizację zjazdu z drogi publicznej na działkę nr 1963 do kondygnacji podziemia – projektowanego parkingu podziemnego,
2. decyzję Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych,
3. opracowanie dotyczące odkrywek stratygraficznych zgodnie z zaleceniami o sygnaturze ZND-I.5183.74.2018.KM zaakceptowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
4. Zakres prac dotyczący przebudowy dla zabytkowego budynku położonego przy ulicy Beniowskiego 1 w Ustce zgodnie z zaleceniami o sygnaturze ZND-I.5183.74.2018.KM w zakresie wystroju elewacji, dachu oraz ochrony widoku w części pierzei ulicy z dominantą wieżyczki willi znajdującej się od strony północnej ww. ulicy, zaakceptowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Ujednolicenie dat opracowania w części projektu budowlanego – Tom 1 (zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego) w przedłożonej dokumentacji poszczególne rysunki kondygnacji oraz treść w części tekstowej jest opracowana w 2018 i 2019 roku a całość dokumentacji budowlanej na stronie nr 1 w części Tom 1 w 2018 roku.
6. Uzgodnienia z Burmistrzem Miasta Ustka zgodności planowanej inwestycji z uchwałami dotyczącymi stref ochrony uzdrowskiej zawartymi w statucie uzdrowska oraz z przepisami odrębnymi.
7. Opinii urbanistycznej od Burmistrza Miasta Ustka o interpretacji zapisów planu miejscowego dotyczących maksymalnej wysokości bryły projektowanego budynku z uszczegółowieniem maksymalnej wysokości kalenicy nowego obiektu.
8. zaświadczenia o zgodności projektowanej (nowej) funkcji obiektu z zapisami planu miejscowego.
9. prawidłowo wypełniony wniosek o pozwolenie na budowę – brakuje zaznaczenia rodzaju planowanej inwestycji (*zamierzenia budowlanego*).

W dniu 02 sierpnia 2019 roku wpłynęła do Starostwa Powiatowego w Słupsku Skarga dotycząca niezgodności z planem Centrum A przebudowy i rozbudowy na działce nr 1963 w miejscowości Ustka. Dnia 12 sierpnia 2019 roku wpłynęło uzupełnienie złożone przez Pełnomocnika Inwestora.

Po ponownym przeanalizowaniu sprawy ustalono, iż Inwestor powinien odnieść się do uwag zawartych w skardze oraz dodatkowo uzupełnić projekt budowlany. Dnia 20 sierpnia 2019 roku wysłano postanowienie uzupełniające (*zwrotne potwierdzenie odbioru 28 sierpnia 2019 roku*). Termin uzupełnienia dokumentacji obliczono na dzień 07.09.2019 roku. Dnia 29 sierpnia Pełnomocnik Inwestora złożył pismo wyjaśniające w sprawie. Po ponownym przeanalizowaniu dokumentacji oraz złożonych wyjaśnień należy stwierdzić, iż projekt budowlany nie został uzupełniony, w pełnym zakresie wskazanym w postanowieniu.

W zakresie punktu 6 postanowienia nie uzupełniono uzgodnienia z Burmistrzem Miasta Ustka zgodności planowanej inwestycji z uchwałami dotyczącymi stref ochrony uzdrowskiej zawartymi w statucie uzdrowska oraz z przepisami odrębnymi. Pracownik Wydziału Architektoniczno – Budowlanego wielokrotnie zwracał się do Pełnomocnika Inwestora, iż planowana inwestycja nie jest zgodna ze statutem Uzdrowska Ustka oraz z przepisami odrębnymi. W związku z faktem, iż inwestycja znajduje się w strefie uzdrowskiej „A”. Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich teren, na którym projektowany jest budynek znajduje się w strefie "A", dla której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 65%, obejmuje obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady lecznictwa uzdrowskiego i urządzenia lecznictwa uzdrowskiego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowskiemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowskiego, w szczególności: pensjonaty, restauracje lub kawiarnie; Budynek przyrodolecznicy jest ujęty w Statucie uzdrowska Ustka jako zakład przyrodolecznicy.

Za zakład lecznictwa uzdrowskiego ustawa uznaje, zgodnie z art. 2 ust. 10, zakład leczniczy, w którym podmiot leczniczy wykonuje działalność leczniczą w rodzaju ambulatoryjne lub stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, działający na obszarze uzdrowska, utworzony w celu udzielania świadczeń zdrowotnych z zakresu *lecznictwa uzdrowskiego* albo rehabilitacji *uzdrowskiej*, w ramach kierunków leczniczych i przeciwwskazań ustalonych dla danego uzdrowska, w szczególności wykorzystujących warunki naturalne uzdrowska przy udzielaniu świadczeń zdrowotnych.

W ocenie organu wskazanie projektanta, iż dotychczasowa funkcja Zakładu przyrodolecznicy została przeniesiona w ramach jednego przedsięwzięcia do nowo wybudowanego obiektu „Grand Lubicz Spa” przy ulicy Wczasowej w Ustce wskazuje, iż

planowana inwestycja jest niezgodna ze Statutem Uzdrowiska Ustka. Faktem jest, iż uzgodnienie z Burmistrzem Miasta Ustka nie wynika jednoznacznie z uregulowania prawnego, jednak projekt budowlany powinien być zgodny ze Statutem Uzdrowiska Ustka, a takie zaświadczenie jednoznacznie wskazałoby, że rozwiązania przedstawione przez Inwestora są prawidłowe.

W zakresie punktu 7 postanowienia nie uzupełniono opinii urbanistycznej od Burmistrza Miasta Ustka o interpretacji zapisów planu miejscowego dotyczących maksymalnej wysokości bryły projektowanego budynku z uszczegółowieniem maksymalnej wysokości kalenicy nowego obiektu. Pomimo, że taka opinia urbanistyczna nie jest wiążąca dla żadnej ze stron, została narzucona inwestorowi, w związku z faktem, iż wg organu wysokość zaprojektowanego budynku jest niezgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z planem maksymalna wysokość przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków istniejących w dniu uchwalenia planu dla budynków głównych może wynosić maksymalnie 13 metrów. Wskazana w projekcie wysokość budynku wynosi 15,94 metra. W związku z faktem, iż definicja wysokości zabudowy nie została ujęta w słowniku planu miejscowego, w przypadku, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie precyzuje co należy rozumieć przez pojęcie wysokości budynku i zapisy tegoż planu budzą wątpliwość można zwrócić się do projektanta planu lub gminy jako dysponenta planu z wnioskiem o wyjaśnienia jak należy rozumieć sformułowania w nim zawarte. Inwestor nie poczynił w tym zakresie kroków w celu rozwiania powyższych wątpliwości, jednocześnie nie uzupełniając postanowienia w tym zakresie.

W zakresie punktu 8 postanowienia, nie uzupełniono zaświadczenia o zgodności projektowanej (*nowej*) funkcji obiektu z zapisami planu miejscowego.

Zgodnie z postanowieniem uzupełniającym z dnia 20 sierpnia 2019 roku, Inwestor miał odnieść się do uwag strony postępowania a dotyczących wysokości elewacji północnej rozbudowywanego budynku w części B, procentu terenów biologicznie czynnych i powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz zacieniania działek sąsiednich. Pełnomocnik Inwestora złożył wyjaśnienia w tej sprawie, jednakże nadal nie dokonał korekty w zakresie wysokości budynku oraz powierzchni biologicznie czynnej.

Dodatkowo organ zwrócił uwagę na fakt iż w zakresie przebudowy i rozbudowy budynku dokonuje się rozbiórki całego skrzydła budynku i budowy w tym miejscu nowego obiektu, który posiada nowe fundamenty w związku z wprowadzeniem w kondygnacji podziemnej garażu podziemnego. Przebudowa zgodnie z definicją jest to wykonanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. Jak z powyższego wynika budowane skrzydło budynku nie stanowi przebudowy budynku, a w ocenie organu rozbiórkę i budowę nowego skrzydła przebudowywanego obiektu. Zatem Inwestor winien w przedłożonej dokumentacji odnieść się zarówno do rozbiórki, jak i budowy, a nie do przebudowy. Informacji takiej w projekcie nie zamieszczono.

W związku z tym należy uznać, iż zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, bezskutecznie upłynął termin postanowienia i organ jest zobowiązany do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu oraz udzielenia pozwolenia na budowę .

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji decyzji .

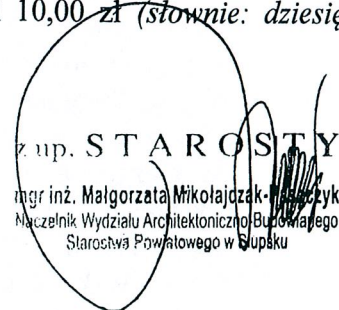
P o u c z e n i e

Niniejsza decyzja odmowna nie stoi na przeszkodzie do złożenia ponownego wniosku wraz z prawidłowo opracowanym kompletem dokumentów określonych przepisami Prawa budowlanego.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Pomorskiego za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Na podstawie Ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (*t.j. Dz.U.2019.1000 ze zm.*), niniejsza decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 10,00 zł (*słownie: dziesięć złotych 00/100 złotych*).



Otrzymują:

1. Pełnomocnik + 2 komplety dokumentacji.*
2. Zofia Bartuś.
3. Zbigniew Bartuś.
4. Gmina Miasto Ustka.
5. Ireneusz Góralczyk.
6. Zdzisław Górecki.
7. Spółdzielcza Korporacja Wspólnota Pracy Spółdzielnia Osób Prawnych.
8. Uzdrowisko Ustka.

Do wiadomości:

1. Gmina Miasto Ustka.
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie Słupskim + 1 komplet dokumentacji.
3. a/a + 1 komplet dokumentacji.

Sporządziła: Elżbieta Sulima
zastępca naczelnika w Wydziale Architektoniczno-Budowlanym.