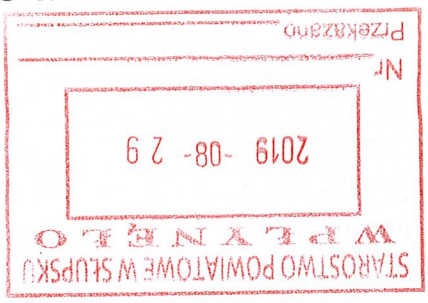


Investor:
"UZDROWISKO USTKA" SPÓŁKA z o.o.
ul. Wczasowa 4
76-270 Ustka
Pełnomocnik:
Mirosław Zwolski
Pracownia Projektowa COLOSSEUM
ul. Tuwima 3a/3
76-200 Słupsk

STAROSTA SŁUPSKI
ul. SZARYCH SZEREGÓW 14
76-200 SŁUPSK



Słupsk 28-08-2019

PISMO WYJAŚNIAJĄCE

W nawiązaniu do pisma z dnia 20 sierpnia 2019 r (doręczone 28.08.2019) - znak sprawy AB-I-E.6740.57.2019 - wzywającego do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji wraz z wnioskiem w sprawie wydania pozwolenia na "Przebudowę i rozbudowę budynku Zakładu Przyrodo-Leczniczego na obiekt hotelowo-apartamentowy", inwestycji zlokalizowanej w m. Ustka na działce nr 1963 w obrębie ewidencyjnym Ustka, w gminie Ustka oraz odniesienia się w formie pisemnej do uwag strony, niniejszym wyjaśniam:

1. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych – określona w karcie terenu nr 2 dla terenów określonych w MPZP miasta Ustka p.n. „Centrum 3A” jako 02.U, w punkcie 3 pkt d) ustala: „procent powierzchni terenów biologicznie czynnych/terenów zieleni w stosunku do powierzchni działki – min. 40%, przy czym dla działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu uchwalenia planu, niespełniających tego parametru, dopuszcza się min. 30%. W dniu uchwalenia planu istniejąca powierzchnia terenów zielonych wynosiła około 634 m.kw., co stanowi niecałe 29% powierzchni działki (załącznik graficzny nr 1). Wg projektu zagospodarowania terenu powierzchnia zieleni wynosi 698,5m² – 32%, co jest zgodne z zapisami planu.

2. Powierzchnia zabudowy projektowanego zamierzenia jest wskazana w projekcie i wynosi 1109m² – 51% co jest zgodne z zapisami planu.

3. Wysokość budynku.

- Definicja wysokości budynku zawarta w §6 „Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz.U. 2017 poz. 2285);
- Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ustka p.n. „Centrum 3A”, w karcie terenu 02.U dla nowych budynków głównych ustala się maksymalną wysokość 13m. Zapis powyższy reguluje wysokość budynku a nie określa wysokości kalenicy, w słowniku do MPZP nie wprowadza się własnej definicji wysokości zabudowy, gdyż jest już ona określona w innych regulacjach prawnych (ww zapis).

- Wysokość nowego budynku głównego (definicja budynku głównego zawarto w Miejscowym Planie zagospodarowania Przestrzennego miasta Ustka p.n. "Centrum 3A" - § 3 pk.3) wynosi **12.75m** (wysokość została graficznie przedstawiona na rys. A.14 PB w części opracowania branży architektonicznej).
 Dodać wypada iż Statut Uzdrowska Ustka w § 3 ust. 1) zabrania budować przy ulicy Beniowskiego budynków niższych niż 2 kondygnacje i wyższych niż 15 m.

4. Przesłanie oraz zacięcie.

Obszar terenu na którym znajduje się działka nr 22 to – zgodnie z zapisami planu Miejscowego – zabudowa usługowa. Budynek znajdujący się na w/w działce to pensjonat "Dworek Różany" oferujący usługi hotelowe. Jest to budynek zamieszkania zbiorowego posiadający pomieszczenia mieszkalne. Paragraf 60 "Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie" wyrażnie odnosi się do konieczności spełnienia warunku nastoniecznienia dla MIESZKAN (w definicji zgodnej z § 3 Warunków Technicznych). W sytuacji tej zatem nie ma konieczności zachowania minimalnego czasu nastoniecznienia dla pomieszczeń znajdujących się w budynku zlokalizowanym na działce nr 22.

Pomimo tego, autorzy projektu dokonali analizy zacięcia. Projekt w części opracowania branży architektonicznej zawiera graficzną analizę przesłania (rys. A.24) i nastoniecznienia (rys. A.25-A.26) obiektów na działkach sąsiednich. Wykazano ponad wszelką wątpliwość że dla pomieszczeń mieszkalnych w budynku zlokalizowanym na działce nr 22 zapewniono czas nastoniecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny.

Wysokość przesłania dla projektowanego budynku w odniesieniu do sąsiedniego obiektu na działce nr 22 to maksymalnie **10.25m**. Wg projektu wartość ta wynosi **9.54m** i tym samym zachowano normatywną odległość zgodnie z § 13 Warunków Technicznych. Warto dodać iż w stanie obecnym, z budynkiem istniejącym zlokalizowanym przy granicy z działką sąsiednią (tj. nr 22), wysokość przesłania dla części budynku wynosi **8.05m** przy dopuszczalnej **9.45m** (załącznik graficzny nr 2).

Ponadto wypada zaznaczyć iż istniejący obiekt podlegający przebudowie, w części północnej jest w dużym fragmencie oddalony do granicy działki nr 22 o zaledwie **2.0** metry. Projekt zakłada usytuowanie przebudowywanej części w odległości co najmniej **4.08** metra, co należałoby uznać za proces "in plus" w projektowanej przestrzeni międzysąsiedzkiej.

Z poważaniem

ZALĄCZNIKI:

1. PLAN SYTUACYJNY – STAN OBECNY

2. WYSOKOŚĆ PRZESŁANIA – RYSUNEK UZUPEŁNIAJĄCY

.....
COLOSSEUM Pracownia
 biurowa
 mgr inż. arch. Mirosław Zwoński
 10-200 GLUPSK 10-200 NIP 839-186-38-85

