

30

Słupsk 22-07-2020

Inwestor:

"UZDROWISKO USTKA" SPÓŁKA z o.o.

ul. Wczasowa 4

76-270 Ustka

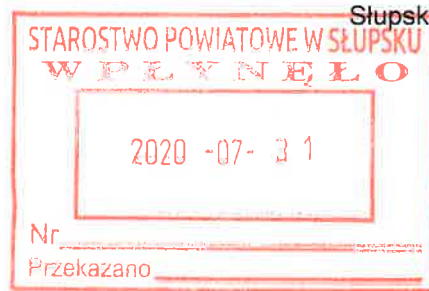
Pełnomocnik:

Miroslaw Zwolski

Pracownia Projektowa COLOSSEUM

ul. Tuwima 3a/3

76-200 Słupsk



STAROSTA SŁUPSKI
ul. SZARYCH SZEREGÓW 14
76-200 SŁUPSK

PISMO WYJAŚNIAJĄCE

W nawiązaniu do pisma (Postanowienie) z dnia 21 lutego 2020 r. - znak sprawy AB.6740.69.2020.II (*dotychczasowy nr 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, w odniesieniu do poszczególnych punktów Postanowienia, niniejszym wyjaśniam:

1. Doprowadzono do zgodności między wnioskiem a załączoną dokumentacją w zakresie nazwy inwestycji.

Złożony w dniu 21 maja 2019 roku wniosek o wydanie pozwolenia na „Przebudowę i rozbudowę budynku zakładu przyrodoleczniczego na obiekt hotelowo-apartamentowy” dotyczy obiektu istniejącego, składającego się z dwóch segmentów. Projekt przewiduje przebudowę jednego z nich oraz rozbiórkę drugiego i wybudowanie w jego miejscu nowego skrzydła. Docelowo powstanie jeden obiekt, którego rozwiązania funkcjonalne (m.in. wspólne wejście główne, układ komunikacji wewnętrznej) spajają oba skrzydła w całość i tylko jako całość należy go rozpatrywać w nawiązaniu do określonych Prawem Budowlanym definicji. W zakresie pojęcia **budowy** stosownie do art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego, znajduje się pojęcie rozbudowy, która to skutkuje zmianą charakterystycznych parametrów obiektu, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość. Należy zatem uznać za właściwe nazwanie inwestycji jako „PRZEBUDOWA i ROZBUDOWA BUDYNKU ZAKŁADU PRZYRODOLECZNICZEGO NA OBIEKT HOTELOWO – APARTAMENTOWY”, z tą uwagą iż przebudowa dotyczy części zabytkowej a w rozbudowie zawarto roboty budowlane polegające na rozbiórce części obiektu i budowie nowego skrzydła, co zostało wskazane w opisie technicznym projektu budowlanego.

2. Przyjęta w dokumentacji nazwa obiektu tj. budynek hotelowo – apartamentowy, wynika z planowanego profilu inwestycji. Obiekt jest budynkiem zamieszkania zbiorowego świadczącego usługi hotelowe. Świadczenie usług hotelarskich

określa Ustawa z dnia 29-08-1997 „O usługach turystycznych.” W Art. 3 pkt. 8. określa:

„Usługi hotelarskie – krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych”.

Zaprojektowany obiekt w całości stanowi budynek w kategorii hotelu 1-gwiazdkowego – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. „w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie”. Budynek posiada garaż na kondygnacji podziemnej oraz do 4-ech kondygnacji naziemnych zawierających apartamenty mieszkalne. W ogólnie przyjętej definicji apartament jest to wielopokojowy lokal mieszkalny lub zespół pomieszczeń przeznaczonych dla potrzeb jednego użytkownika np. w hotelu. Każdy apartament, składa się z co najmniej dwóch pokoi, aneksu kuchennego oraz łazienki i jest samowystarczalny pod względem funkcjonalnym.

3. W postanowieniu wskazanym w sentencji pisma, w pkt. 3 prawdopodobnie doszło do omyłki literowej, wskazujący bowiem odnosi się do pkt 4 lit. „c”, akapit 5. Punkt C nie posiada podrzędnych akapitów. Przyjęto iż domyślnie chodziło o zapis MPZP dla omawianego terenu 02.U w pkt 4 lit. „e” akapit 5 i do niego też odnosi się poniższe wyjaśnienie:

- Określone w karcie terenu nr 2 dla jednostki o numerze **02.U** Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pkt 4 lit. „e” akapit piąty, określa linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy.
 - Linie zabudowy - projektowana inwestycja zawiera się w określonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy
 - wskaźniki zagospodarowania: projektowane tereny biologicznie czynne 32%, projektowana intensywność zabudowy – 1,78;

Należy uznać więc spełnienie warunków zapisanych w karcie terenu nr 2 w MPZP - zaprojektowana inwestycja jest zatem zgodna w świetle wskazanych przepisów prawa miejscowego.

- Zapisy w karcie terenu nr 2 dla jednostki o numerze **02.U** Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pkt 6 lit. „b” - dotyczą zasad zapisanych w par. 7 ust. 7 w/w uchwały, które to są ogólnymi zasadami kształtowania nowej zabudowy, bez wskazywania dokładnych parametrów. Uzgodnienie projektowanego zakresu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków można uznać za potwierdzenie spełnienia owych zasad. Ponadto w opinii autora, projekt w swej bryle i formie doskonale nawiązuje do otaczającej zabudowy, którą stanowią obiekty sąsiadujące zarówno od strony północnej (działka nr 22) jak i południowej oraz wschodniej (dz. odpowiednio nr 2107 i 2108).

W nawiązaniu do powyższego należy stwierdzić iż przywołana w pkt 3 postanowienia, zgodność projektowanej inwestycji z zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenów, została zachowana na etapie projektu.

4. Rysunki przekrojów części graficznej opracowania branży architektonicznej, zostały uzupełnione o rzędne terenu.
5. Załączonym pismem z dnia 24 lipca 2020 roku, znak WZ-V.981.1.2020.WK wydanym przez Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku, Inwestor wykazuje zniesienie funkcji uzdrowiskowej w planowanej Inwestycji przez Wojewodę Pomorskiego.
6. Zalecenia konserwatorskie, znak ZND-I-5183.74.2018.KM z dnia 29 marca 2018 r., w pkt 2 wiersze 5-11, wskazują sposób kształtowania nowej zabudowy. Należy wyraźnie zaznaczyć iż w swym zapisie nie stawiają warunków do spełnienia a są w treści, jak i pozostała część ww pisma, zbiorem zaleceń konserwatorskich dot. projektowanego obiektu. Za spełnienie zarówno wskazanych zaleceń z pkt 2 wiersz 5-11 jak i pozostałych zawartych w piśmie z dnia 29 marca, należy uznać uzyskane uzgodnienie zakresu przebudowy budynku przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem z dnia 06 lipca 2018 – snak pisma ZND-I.5183.74-2.2018KM

Załącznik:

- Pismo Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku – znak WZ-V.981.1.2020.WK z dnia 24 lipca 2020 r.

Z poważaniem


COLOSSEUM pracownia projektowa
mgr inż. arch. Mirosław Zwolski
76-200 SŁUPSK tel. Twardogóra 3A/3 NIP 839-186-38-95