

Słupsk, dnia 15 lipca 2019 roku

AB-I-E.6740.57.2019

P O S T A N O W I E N I E

Na podstawie: art.123 § 1 i art.142 Kodeksu postępowania administracyjnego (*j.t. Dz.U.2018. 2096 ze zm.*) oraz art. 35 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (*j.t. Dz.U.2018.1202 ze zm.*), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 maja 2019 roku, Inwestora – firmy „Uzdrowisko Ustka” sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Ustka, przy ul. Wczasowej 1, postępowania w sprawie wydania pozwolenia na przebudowę i rozbudowę budynku zakładu przyrodoleczniczego na obiekt hotelowo-apartamentowy; inwestycja zlokalizowana jest w miejscowości Ustka na działce nr 1963, w obrębie ewidencyjnym Ustka (0001), w gminie Miasto Ustka, (*nr rejestru 10957*).

STAROSTA SŁUPSKI**p o s t a n a w i a**

nałożyć na Wnioskodawcę obowiązek uzupełnienia przedłożonej dokumentacji 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 ul. 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 znajdującą się od strony północnej ww. ulicy, zaakceptowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Ujednolicenia 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).

Do wskazanych powyżej braków należy odnieść się w formie pisemnej.

Nieprzekraczalny termin uzupełnienia przedłożonej dokumentacji projektowej ustala się na 30 dni od daty otrzymania niniejszego postanowienia.

Po bezskutecznym upływie wyżej wskazanego terminu, zostanie wydana decyzja o odmowie pozwolenia na budowę wnioskowanego obiektu.

W dniu 21 maja 2019 roku do tutejszego wydziału wpłynął wniosek w powyższej sprawie. Do wniosku załączono cztery komplety projektu budowlanego. Po zapoznaniu się z dokumentacją ustalono, iż przedłożone dokumenty nie spełniają warunków ustalonych przez przepisy prawa.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

- zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu a także wymaganiami ochrony środowiska w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi;
- kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem o którym mowa w art. 12 ust. 7.

W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym powyżej, organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzieleniu pozwolenia na budowę. Nie sprawdzono projektu budowlanego obiektu pod względem merytorycznym, ponieważ na mocy art. 20 ustawy - Prawo budowlane, za rozwiązania projektowe odpowiedzialność ponosi projektant.

Do terminu określonego przez art. 35, ust. 6 ustawy Prawo budowlane, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony lub z przyczyn niezależnych od organu.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Na niniejsze postanowienie nie służy zażalenie, a strona może je zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji.

Otrzymują:

1. Inwestor,
2. Pracownia Projektowa „Colosseum”,
3. a/a.

zup. STAROSTY
mgr inż. Małgorzata Mikołajczak-Paszczyk
Naczelnik Wydziału Architektoniczno-Budowlanego
Urząd Powiatowy w Słupsku

Inwestor:

"UZDROWISKO USTKA" SPÓŁKA z o.o.

ul. Wczasowa 4

76-270 Ustka

Pełnomocnik:

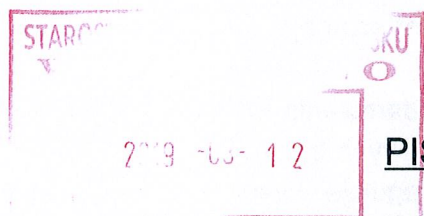
Mirosław Zwolski

Pracownia Projektowa COLOSSEUM

ul. Tuwima 3a/3

76-200 Słupsk

STAROSTA SŁUPSKI
ul. SZARYCH SZEREGÓW 14
76-200 SŁUPSK



PISMO WYJAŚNIAJĄCE

W nawiązaniu do pisma z dnia 15 lipca 2019 r - znak sprawy AB-I-E.6740.57.2019 - wzywającego do usunięcia nieprawidłowości w złożonej dokumentacji 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, niniejszym wyjaśniam / uzupełniam:

1. Elementem projektu budowlanego jest dołączona decyzja IKiOŚ-I.7012.1.50.2017.AK o lokalizacji zjazdu z drogi gminnej ulicy Beniowskiego. Załącznik do tej decyzji jest identyczny z projektem zagospodarowania terenu. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych Dz.U. 1985 Nr 14 poz. 60 art. 4 pkt 8) określa (zjazd – połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej...) nie ma znaczenia czy zjazd dalej na działce inwestora prowadzi do kondygnacji podziemnej czy do parkingi na terenie. Ponad to na terenie działki zlokalizowany jest istniejący zjazd z działki nr 23 na który inwestor posiada służebność gruntową przejazdu i przechodu pismo - IKIOS -I.7012.1.50.1.2017.AK.
2. Dołączono decyzję Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.
3. Dołączono uzgodnienie wyników badań stratygraficznych wydane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
4. W części opisowej projektu budowlanego części architektonicznej pkt.5.10, zamieszczony jest zakres prac dotyczący przebudowy części zabytkowej. Dodatkowo dołączono oryginalny załącznik do decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZND-I.5183.74-2.2018.KM.
5. Ujednolicono daty opracowań.
6. Uzgodnienie z Burmistrzem Miasta Ustka zgodności projektowanej funkcji nie wynika z żadnego uregulowania prawnego. Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ustka p.n. „Centrum 3A” dla karty terenu 02.U określają obowiązującą funkcję usługową z dopuszczalną oraz wykluczoną formą zabudowy i zagospodarowania wg § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, wynikające ze statusu Uzdrowiska Ustka § 3 ust. 1. Tak więc projektowana funkcja hotelu

apartamentowego nie stoi w sprzeczności z MPZP oraz Statutem Uzdrowiska. Dotychczasowa funkcja Zakładu Przyrodoleczniczego zlokalizowana w obiekcie została przeniesiona w ramach jednego przedsiębiorstwa jakim jest Uzdrowisko Ustka sp. z o.o. do nowo wybudowanego obiektu zlokalizowanego także w strefie uzdrowskiej A „Grand Lubicz Spa” przy ulicy Wczasowej.

Żaden z wymienionych aktów prawa miejscowego oraz Ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej, nie nakłada obowiązku uzgadniania z Burmistrzem nowobudowanej funkcji. Do zadań organu wydającego pozwolenie jest stwierdzenie zgodności projektowanej funkcji z MPZP.

7. W sprawie otrzymania opinii urbanistycznej w dotyczącej interpretacji planu w sprawie wysokości zabudowy.

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 a w słowniku do MPZP nie wprowadza się własnej definicji wysokości zabudowy, gdyż jest już ona określona w innych regulacjach prawnych.

Tak więc powyższy zapis wprowadza regulację określającą wysokość zgodnie z §6 Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2017 poz. 2285), wysokość dla budynku nowego wynosi 12,75m (wysokość została graficznie przedstawiona na rys. A.14 PB w części opracowania branży architektonicznej). Powyższa interpretacja jest zgodna z polityką, która prowadzi Miasto Ustka co ma zastosowanie w innych MPZP np. Nowa Ustka 2 § 4 ust. 13 (**wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w obowiązujących w dniu stosowania zapisów prawa a dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Ponadto uchwała Statut Uzdrowiska Ustka” w § 3 ust. 1 p.pkt. o) zabrania budować przy ulicy Beniowskiego budynków niższych niż 2 kondygnacje i wyższych niż 15 m.

8. Przedmiotem inwestycji jest „Przebudowa i rozbudowa Budynku Zakładu Przyrodoleczniczego na obiekt hotelowo-apartamentowy” powyższy obiekt zakwalifikowany jest do XIV kategorii a przedsięwzięcie wymaga otrzymania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z art.71 poz.2 pkt.3 Prawa Budowlanego zaświadczenie jest wymagane jedynie przy zgłoszeniu zmiany sposobu użytkowania obiektu. W związku z powyższym, iż w przedmiotowej sprawie trwa procedura pozwolenia na budowę wydanie zaświadczenie jest bezprzedmiotowe.
9. Poprawiono wniosek o pozwolenie na budowę.

Z poważaniem


COLOSSEUM pracownia projektowa
mgr inż. ~~Michał~~ Mirosław Zwolski
70-200 SŁUPSK ul. ~~Przedp.~~ 3A/P NIP 839-136-36-85