

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 oraz art. 71 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*).

**S T A R O S T A   S Ł U P S K I****p o s t a n a w i a**

**nałożyć na Wnioskodawcę obowiązek uzupełnienia przedłożonej dokumentacji o:**

Odniesienia się w formie pisemnej do uwag strony postępowania zgłoszonych w wymaganym terminie (kserokopia pisma w załączeniu) 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 z uwzględnieniem zapisów zawartych w §7 pkt.7 ust.4 obowiązującego planu miejscowego.

**Do wskazanych powyżej braków należy odnieść się w formie pisemnej.**

**Nieprzekraczalny termin uzupełnienia przedłożonej dokumentacji projektowej ustala się na 10 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. W dniu 02 sierpnia roku wpłynęły uwagi od zawiadomionej strony postępowania. Natomiast w dniu 12 sierpnia 2019 roku złożono częściowe uzupełnienia dokumentacji projektowej, które zostały wskazane postanowieniem o sygnaturze AB-I-E.6740.57.2019 z dnia 15 lipca 2019 roku.

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:

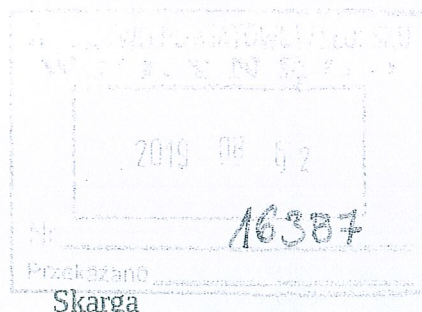
1. Inwestor,
2. Pracownia Projektowa „Colosseum”,
3. a/a.

W załączeniu:

- kserokopia pisma strony postępowania w sprawie uwag zgłoszonych do przedłożonej dokumentacji.

z up. **STAROSTY**  
mgr inż. Małgorzata Mikołajczyk-Paszczyk  
Naczelnik Wydziału Architektoniczno-Budowlanego  
Starostwa Powiatowego w Słusku





AB I E  
02.08.2019  
Ustka 1.08.2019  
Starosta Powiatu  
w Słupsku

Dot: Niezgodności z planem Centrum A przebudowy i rozbudowy na działce 1963 w Ustce.

Jest to nasza druga skarga na pierwszą z dnia 26.04.2019. zamiast odpowiedzi otrzymaliśmy dnia 23.05.2019 Decyzję AB-I-E.6740.83.2018 a w uzasadnieniu że w dniu 6maja 2019 r wycofano wniosek o pozwolenie na budowę i zrezygnowano z rozpatrzenia przedmiotowej sprawy. Dnia 29.07.2019 byliśmy w Starostwie ponieważ otrzymaliśmy zawiadomienie o zgłoszeniu wniosków i uwag pismo AB-I-E.6740.57.2019 o wzięciu postępowania w sprawie wydania pozwolenia na przebudowę i rozbudowę budynku zakładu przyrodo-leczniczego na obiekt hotelowo-apartamentowy w Ustce działka nr 1963. Nas interesuje elewacja północna tej budowy gdyż graniczy z naszym domem działką 22 zakupioną od miasta w strefie A Uzdrowiska przed 25 laty. Nie wiemy na co liczy inwestor że nam się znudzi sprawdzać wnosić uwagi czy pisać skargi a może obecnie nowy pracownik w Starostwie nie zauważy że inwestor beczelnie po raz czwarty nie zmienił wysokości elewacji północnej 16 m co jest niezgodne z planem Centrum A Prosimy również o odpowiedź dotyczącą zgodności z planem terenów biologiczno czynnych to jest 40 % powierzchni działki a maksymalna zabudowa 55%. Informujemy że 16 metrowe sąsiadujące z nami blokowisko zacięniło by nam dom a brak słońca pogorszyłoby nasze zdrowie wpłynęło by to negatywnie na nasz różany ogród któremu poświęcamy dużo czasu będąc na emeryturze Jeżeli inwestor wycofa również ten kolejny wniosek chcielibyśmy uzyskać odpowiedź na tą skargę







Inwestor:

"UZDROWISKO USTKA" SPÓŁKA z o.o.

ul. Wczasowa 4

76-270 Ustka

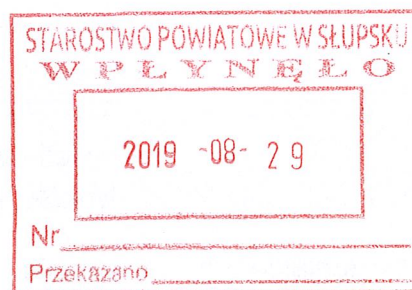
Pełnomocnik:

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 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 ppkt 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 698,5m<sup>2</sup> – **32%**, co jest zgodne z zapisami planu.
2. Powierzchnia zabudowy projektowanego zamierzenia jest wskazana w projekcie i wynosi 1109m<sup>2</sup> – **51%** co jest zgodne z zapisami planu.
3. Wysokość budynku.
  - Definicja wysokości budynku zawarta została w §6 „Warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz.U. 2017 poz. 2285);
  - Zgodnie z zapisami Miejsowego 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 Uzdrowiska Ustka w § 3 ust. 1) zabrania budować przy ulicy Beniowskiego budynków niższych niż 2 kondygnacje i wyższych niż 15 m.

#### 4. Przesłanianie oraz zacienianie.

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” wyraźnie odnosi się do konieczności spełnienia warunku nasłonecznienia dla MIESZKAŃ (w definicji zgodnej z § 3 Warunków Technicznych). W sytuacji tej zatem nie ma konieczności zachowania minimalnego czasu nasłonecznienia dla pomieszczeń znajdujących się w budynku zlokalizowanym na działce nr 22.

Pomimo tego, autorzy projektu dokonali analizy zacieniania. Projekt w części opracowania branży architektonicznej zawiera graficzną analizę przesłaniania (rys. A.24) i nasłonecznienia (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 nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny.

Wysokość przesłaniania 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 przesłaniania 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

ZAŁĄCZNIKI:

1. PLAN SYTUACYJNY – STAN OBECNY
2. WYSOKOŚĆ PRZESŁANIANIA – RYSUNEK UZUPEŁNIAJĄCY

.....  
**COLOSSEUM** pracownia  
 projektowa  
 mgr inż. arch. Mirosław Zwolski  
 70-200 SŁUPSK tel. 71 721 33 33 NIP 839-186-38-05