

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 35 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1202) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2018-06-20 „Project System” - Piotr Pałdyna, w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę nr 4-24/08 z dnia 2008-04-03, zmienionej decyzjami: nr 4-98/08 z dnia 2008-07-29, nr 4-56/09 z dnia 2009-05-27, nr 4-21/10 z dnia 2010-03-31, nr 52/20011 z dnia 2010-05-19, obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wchodzących w skład inwestycji: budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku zabudowy usługowej o funkcji hotelowej, budynku krytej pływalni wraz z drogami wewnętrznymi, małą architekturą i przyłączami infrastruktury technicznej, na terenie działek nr 137/3, 137/4, 137/6, 137/7, 137/9, 137/10, 137/11, 137/12, 137/13 (dawna 137/2) w miejscowości Jantar, obr. ewid. 0008 Jantar, gm. Stegna, zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym, dotyczącym budowy VI etapu inwestycji.

postanawiam

nałożyć na „Project System” - Piotr Pałdyna, obowiązek uzupełnienia następujących braków materialno – prawnych w projekcie budowlanym:

1. Nazwę zamierzenia i projekt budowlany doprowadzić do zgodności z zapisami karty terenu UT 40 (tereny zabudowy usług turystyki § 4 pkt 11) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar (Uchwała Nr XXXV/348/2010 Rady Gminy Stegna z dnia 22 stycznia 2010 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 48 poz. 848), ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar (Uchwała Nr XLIV/453/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 18 września 2014r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 21 października 2014. poz. 3522) – ujednocionym uchwałą nr IX/51/2015 z dnia 10 czerwca 2015r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar, w zakresie projektowanej funkcji budynku:
 - zgodnie z kartą terenu UT 40 § 74 pkt 1 ppkt a - plan ustala, jako podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystyki w tym usługi hotelarskie, zabudowę wielorodzinną typu apartamentowego, z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych,
 - zgodnie z kartą terenu UT 40 § 74 pkt 1 ppkt b - plan ustala, jako uzupełniające przeznaczenie terenu: lokale mieszkalne na potrzeby właścicieli lub obsługi obiektów hotelarskich o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku, usługi sportu, usługi zdrowia,
 - ponadto, zgodnie z kartą terenu UT 40 § 74 pkt 2 ppkt b - lokale mieszkalne mają być zlokalizowane w ramach budynku usługowego.Ponadto przedłożony projekt budowlany doprowadzić do zgodności z wymogami dla obiektów dopuszczonych planem.
2. Przedłożyć aktualne oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane, w związku z pismami stron postępowania administracyjnego o braku zgody na wykonanie przedmiotowego zamierzenia budowlanego (etap VI) przez Inwestora.
3. Przedłożyć decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z § 3 ust 1 pkt 53 i 56, Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016. poz. 71). Przedmiotowy teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana.
4. W związku z wpływieniem uwag, zastrzeżeń i sprzeciwów przez strony w postępowaniu (pisma do wglądu w aktach sprawy) w których strony zarzucają m.in., że:
 - przy kupnie lokali mieszkalnych obiecana była budowa budynku hotelowego z basenem,
 - jest niezgodność powierzchni biologicznie czynnej z planem miejscowym a także Inwestor dokonał wycinki drzew bez nasadzenia nowej zieleni,

- inwestycja wymaga przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko oraz oddziałuje na obszar Natura 2000,
 - projektowany budynek będzie zaciemniał sąsiednie budynki,
 - plac zabaw jest zbyt mały oraz brak jest miejsca na rekreację sportową i wypoczynkową,
- przedstawić stanowisko do zarzutów współwłaścicieli działek.

5. Zapewnić opracowanie projektu budowlanego - branży elektrycznej, przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia do projektowania, (przedłożony projekt branży elektrycznej został opracowany przez projektanta, który zgodnie z zakresem załączonych uprawnień „uprawniony jest do sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów instalacji i sieci elektrycznych - o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych” wymóg art. 20 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

W związku z powyższym projekt uzupełnić w następującym zakresie:

- a. Stronę tytułową oraz metryki projektu umieszczone na rysunkach w zakresie imienia i nazwiska, numeru uprawnień, specjalność oraz podpis projektanta w odpowiedniej specjalności, opracowujących wymienione części projektu budowlanego, wymóg § 3 ust. 1 pkt 4) i § 4 ust.1 pkt 3 w/w rozporządzenia;
 - b. kserokopię decyzji stwierdzającej uprawnienia do projektowania,
 - c. zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Prawo budowlane,
 - d. oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z art. 20 ust. 4 –ustawy Prawo budowlane.
6. Po uzupełnieniu projektu budowlanego, wszystkie strony i arkusze, stanowiące części projektu budowlanego ponumerować, zgodnie z § 5 w/w rozporządzenia.
- Wszystkie egzemplarze winny zawierać te same arkusze jednolicie ponumerowane.

Zobowiązuje się Inwestora do uzupełnienia projektu budowlanego w terminie 30 dni, od dnia otrzymania niniejszego postanowienia.

Uzasadnienie

W dniu 2018-06-20 do tut. urzędu wpłynął wniosek „Project System” - Piotr Pałdyna, w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę nr 4-24/08 z dnia 2008-04-03, zmienionej decyzjami: nr 4-98/08 z dnia 2008-07-29, nr 4-56/09 z dnia 2009-05-27, nr 4-21/10 z dnia 2010-03-31, nr 52/20011 z dnia 2010-05-19, obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wchodzących w skład inwestycji: budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku zabudowy usługowej o funkcji hotelowej, budynku krytej pływalni wraz z drogami wewnętrznymi, małą architekturą i przyłączami infrastruktury technicznej, na terenie działek nr 137/3, 137/4, 137/6, 137/7, 137/9, 137/10, 137/11, 137/12, 137/13 (dawna 137/2) w miejscowości Jantar, obr. ewid. 0008 Jantar, gm. Stegna, zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym, dotyczącym budowy VI etapu inwestycji.

Projekt budowlany składa się z zamiennego projektu zagospodarowania terenu, obejmującego m. innymi: rezygnację z budowy budynku zabudowy usługowej o funkcji hotelowej i budynku krytej pływalni oraz projektu architektoniczno-budowlanego, obejmującego budowę w ich miejscu budynku mieszkalnego wielorodzinnego „L” wraz z garażem podziemnym i drogą wewnętrzną z parkingiem na 24 miejsca postojowe, na działce nr 137/11 w miejscowości Jantar, obr. ewid. 0008 Jantar, gm. Stegna.

Zgodnie z art. 35 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, właściwy organ sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

- 3) 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, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) 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 w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

W przedmiotowej sprawie w związku ze stwierdzeniem naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, organ I instancji jest więc zobowiązany przepisem art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane do nałożenia obowiązku uzupełnienia złożonej dokumentacji.

W związku z powyższym postanowiono jak na wstępie.

Niewykonanie w terminie określonych w postanowieniu obowiązków spowoduje wydanie decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu i udzieleniu pozwolenia na budowę.

Na niniejsze postanowienie zażalenie nie przysługuje.

P o u c z e n i e

Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z :

- Ustawą z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane;
- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm., Dz. U. z 2017 r. poz. 2285 z dnia 2017-12-08) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

Z up. STAROSTY
mgr inż. bud. Anna Głobińska
Kierownik Wydziału Arch. i Budownictwa
/-/ podpis nieczytelny

Otrzymują:

1. „Project System” - Piotr Pałdyna,
2. Strony postępowania – (www.bip.nowydworgdanski.pl).
3. a/a.