



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

WRM-II-RW.6730.101.2012.MB

Płock, dnia 13 listopada 2012 roku

DECYZJA NR 165/2012 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 z uwzględnieniem art. 9, art. 10 i art. 11 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 roku Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, a także art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647), a także rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1588) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1589),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 9 maja 2012 roku, uzupełnionym i zmienionym w dniu 16 sierpnia 2012 roku,

Pana Lecha Paradowskiego, zamieszkałego w Płocku przy ul. Grabówka 12A, w sprawie o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drogami wewnętrznymi, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 1083/2, 1082/10 przy ulicy Ośnickiej i Grabówka w Płocku, po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

ustalam

wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:

zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z drogami wewnętrznymi, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 1083/2, 1082/10 przy ulicy Ośnickiej i Grabówka w Płocku,

na rzecz:

Pana Lecha Paradowskiego, zamieszkałego w Płocku przy ul. Grabówka 12A.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

- 1.1. rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez którą rozumie się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 1.2. inny rodzaj zabudowy - budowa infrastruktury technicznej, przez którą rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Urząd Miasta Płocka

Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK

tel.: 24 367 14 00, faks: 24 367 14 02, prezydent@plock.eu, www.plock.eu

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

- 2.1. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z drogami wewnętrznymi,
- 2.2. kubatury nadziemne budynków powinny charakteryzować się wyjątkową architekturą o niepowtarzalnej formie, o dużych walorach architektonicznych, z zastosowaniem eleganckich i trwałych materiałów wykończeniowych, z jednoczesnym zakazem stosowania elewacyjnych paneli blaszanych z zaleceniem stosowania okładzin z kamienia naturalnego lub konglomeratów na bazie surowców naturalnych,
- 2.3. projektując obiekt należy przeanalizować możliwości zabudowy terenu obiektami kubaturowymi i komunikacyjnymi zachowującymi skalę w stosunku do wysokości skarpy. Charakter zabudowy zharmonizować z sylwetą miasta i naturalnym krajobrazem skarpy wiślanej, stanowiącej element panoramy miasta od strony rzeki Wisły.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego wynikające z przeprowadzonej analizy

- 3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Grabówka oraz 10,0m od granicy z ulicą Ośnicką, zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym,
- 3.2. Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek nr ewid. gruntów 1083/2 i 1082/10 – nieprzekraczająca 8%,
- 3.3. Szerokość elewacji frontowej – nieprzekraczającą 30,0m, przy czym odcinek prosty elewacji w rzucie od strony rzeki Wisły nie powinien przekraczać 15,0m,
- 3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu (podstawa dachu) – nieprzekraczająca 6,5m,
- 3.5. Geometria dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych – od 25 do 45°,
 - b) wysokość głównej kalenicy - nieprzekraczająca 10,0m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, wielospadowy,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły, równoległy,
- 3.6. drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m,
- 3.7. ulicę Ośnicką poszerzyć do 12,0m w liniach rozgraniczających.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 4.1. inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami),
- 4.2. inwestycja nie znajduje się na terenie chronionym w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody, a także nie znajduje się na obszarze ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- 4.3. Prezydent Miasta Płocka w dniu 30 kwietnia 2012 roku wydał decyzję o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: "Budowa 40 domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z 40 szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi na działkach położonych przy ul. Ośnickiej i Grabówka w Płocku" (znak sprawy WKS-I.6220.15.2012.KK,
- 4.4. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki lub terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt budowlany,
- 4.5. część działki wolną od zabudowy należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną w postaci nasadzeń zieleni,
- 4.6. należy zachować istniejące ukształtowanie terenu,
- 4.7. w trakcie eksploatacji obiektu budowlanego właściciel lub zarządca są obowiązani do stosowania paliw, surowców i materiałów eksploatacyjnych zapewniających ograniczenie ich negatywnego oddziaływania na środowisko oraz podejmowania odpowiednich działań w przypadku powstania zakłóceń w procesach technologicznych i operacjach technicznych w celu ograniczenia ich skutków dla środowiska,
- 4.8. zapewnić ogrzewanie budynku z lokalnego ekologicznego źródła ciepła,
- 4.9. odpady bytowe i poprodukcyjne, opakowania, odpady niebezpieczne zagospodarować z zgodnie z przepisami szczególnymi, wywóz na składowisko odpadów, po segregacji na terenie działki. Na działce należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego

B

gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Wielkość, liczba pojemników oraz częstotliwość wywozu odpadów powinna gwarantować utrzymanie porządku i czystości w granicach nieruchomości,

- 4.10. odpady powstałe podczas budowy należy przekazać firmie posiadającej uregulowany stan prawny w zakresie gospodarki odpadami lub zagospodarować na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 21 kwietnia 2006 roku (ze zmianami) w sprawie listy rodzajów odpadów, które posiadacz odpadów może przekazać osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym niebędącym przedsiębiorcami oraz dopuszczalnych metod ich odzysku,
- 4.11. teren nie wymaga zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami), gdyż działki:
- a) w planie zagospodarowania przestrzennego Zespołu Jednostek Osadniczych Miasta Płocka zatwierdzonego Uchwałą Nr 23/IV/84 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 28 grudnia 1984 r. (Dz. Urz. Woj. Pł. Nr 6/84, poz. 26), wraz z oceną skutków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceną aktualności tego planu przyjętą Uchwałą Nr XVI/74/90 Miejskiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 22 marca 1990 roku, który utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były na terenie oznaczonym na rysunku planu: MN – mieszkalnictwa jednorodzinne, ZP – teren zieleni ogólnomiejskiej,
 - b) położone są na gruncie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem: dz. Nr 1082/10: grunty orne – RIVa, RIVb, RV, pastwiska trwałe – PsV, PsVI (pow. 3,6106ha); dz. Nr 1083/2: grunty orne RIVa, RIVb, RV (pow. 5,8266ha),
 - c) zgodnie z art. 5b Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami), przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 5.1. Gmina Płock nie prowadzi spisu dóbr kultury współczesnej,
- 5.2. Zamierzenie budowlane nie podlega ochronie wynikającej z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 6.1. zapewnić zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o. Nr TT/6/573/2012 z dnia 2 marca 2012 roku poprzez projektowaną sieć i przyłącza. Tymczasowo z własnego ujęcia wody po uzyskaniu stosownych zezwoleń,
- 6.2. aktualnie ścieki bytowe z budynku należy gromadzić w szczelnym monolitycznym zbiorniku z tworzywa sztucznego regularnie opróżnianym przez firmy posiadające stosowne zezwolenie lub odprowadzić do indywidualnego systemu oczyszczania ścieków o ile warunki gruntowo-wodne na to pozwolą. Po przystąpieniu do użytkowania budynku na wywóz ścieków należy zawrzeć umowę z podmiotem posiadającym stosowne zezwolenie na świadczenie usług asenizacyjnych. Docelowo ścieki bytowe odprowadzić do miejskiej kanalizacji sanitarnej poprzez projektowaną sieć i przyłącza na podstawie warunków technicznych Wodociągów Płockich Sp. z o.o.,
- 6.3. wody opadowe w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzić na własny teren nieutwardzony z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
- 5.4. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącza na podstawie przedwstępnej umowy o przyłączenie wydanej przez ENERGIA – OPERATORA SA, Oddział w Płocku w dniu 23 lutego 2012 roku,
- 6.5. zaopatrzenie w środki łączności z dostępnych sieci telekomunikacyjnych,

- 6.6. dostęp do drogi publicznej – od ul. Grabówka i ul. Ośnickiej, będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku. Należy opracować koncepcję obsługi transportowej wraz z prognozą ruchu i określeniem wpływu planowanej inwestycji na istniejący układ komunikacyjny. W przypadku, gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy drogi lub dróg publicznych, inwestor inwestycji niedrogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych
- 6.7. należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z art. 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z Uchwałą Nr 557/XXXIX/09 Rady Miasta Płocka z dnia 25 sierpnia 2009 roku (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 19 września 2009 roku pod Nr 145, poz. 4424) w sprawie wytycznych do Polityki Parkingowej miasta Płocka, zasad i trybu działania organów samorządu miasta Płocka w zakresie ustalenia wymagań i obowiązków urządzania lub wydzielania miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne oraz podstaw kształtowania w tym zakresie wskaźników ilościowych i jakościowych obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Płocka oraz zasad przejścia przez organy samorządu miasta Płocka obowiązku zapewnienia miejsc postojowych w zastępstwie innych podmiotów.

7. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. obiekt budowlany oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązkami nałożonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), a w szczególności zapewniając:
- odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska,
 - ochronę przed hałasem i drganiami,
 - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym, zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
- 7.2. zamierzenie budowlane:
- nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej użytkowników budynków oraz możliwości przejazdu pojazdów ratowniczych,
 - nie może ograniczyć możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, w trakcie przebudowy istniejącej infrastruktury podziemnej należy zapewnić rozwiązania zastępcze na czas trwania budowy,
 - nie może ograniczyć dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - w zakresie działki budowlanej, na której jest usytuowane, powinno być wyposażone w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.
- 7.3. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, w sposób zapewniający jak najlepszy stan środowiska poprzez utrzymanie poziomu hałasu, a także pól elektromagnetycznych, poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- 7.4. użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, w sposób zapewniający jak najlepszy stan

3

środowiska poprzez utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,

- 7.5. w okolicach oddziaływania linii elektroenergetycznych zagospodarowanie terenu winno być zgodne z zasadami określonymi w normie PN-E-05100-1 pt. *Elektroenergetyczne linie napowietrzne – Projektowanie i budowa*. W normie tej podano m.in. minimalne odległości poszczególnych elementów zabudowy od linii elektroenergetycznych, tak w pionie, jak i w poziomie oraz minimalne wartości innych parametrów, które muszą być spełnione. Natężenie pola elektromagnetycznego w miejscu posadowienia budynku mieszkalnego nie może przekraczać wartości 1 kV/m zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 192 poz. 1883). Ocena w/w parametrów należy do Przedsiębiorstwa Energetycznego,
- 7.6. projekt zagospodarowania terenu uzgodnić w Zespole Uzgadniania Dokumentacji, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 roku w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz. U. z 2001 roku Nr 38, poz. 455),
- 7.7. projekt budowlany nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 roku Nr 19, poz. 115 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 roku Nr 43, poz. 430 ze zmianami),
- 7.8. zamierzenie budowlane winno być projektowane, budowane i użytkowane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, a także wymaganiami ustaw i przepisów, w tym między innymi:
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 roku Nr 163, poz. 981),
 - ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 145),
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami),
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2003 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
 - rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 roku, poz. 462),
 - rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 roku, poz. 463).

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- 8.1. inwestycja może znajdować się w strefie zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych,
- 8.2. inwestycja może być częściowo zlokalizowana w strefie narażonej na zalew wód powodziowych rzeki Wisły,
- 8.3. inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Zgodnie z art. 54 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone zostały na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

10. W przypadku wystąpienia o podział nieruchomości zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 roku Nr 268 poz. 2663) wstępny projekt podziału nieruchomości należy opracować na kopii mapy zasadniczej lub katastralnej uzupełnionej o niezbędne dla projektu podziału elementy zagospodarowania terenu.

UZASADNIENIE

Pan Lech Paradowski, zamieszkały w Płocku przy ul. Grabówka 12A, wnioskiem z dnia 9 maja zmienionym i uzupełnionym dnia 16 sierpnia 2012 roku, zwrócił się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drogami wewnętrznymi, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 1083/2, 1082/10 przy ulicy Ośnickiej i Grabówka w Płocku.

Urząd Miasta Płocka pismem z dnia 18 maja 2012 roku, zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Dnia 19 lipca 2012 roku tutejszy organ zwrócił się do Wydziału Kształtowania Środowiska o zaopiniowanie przedmiotowej inwestycji. W odpowiedzi z dnia 9 sierpnia 2012 roku poinformowano, iż lokalizacja przedsięwzięcia wymaga uzyskania opinii w zakresie geologii (wniosek o uzgodnienie z dnia 8 października 2012 wysłany do Geologa Wojewódzkiego w Warszawie).

W dniu 16 sierpnia 2012 roku Inwestor uzupełnił wniosek i zmienił nazwę inwestycji.

Projekt decyzji w dniu 8 października 2012 roku został wysłany do uzgodnień przez organy administracji publicznej właściwe miejscowo i rzeczowo do zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Decyzję wydaje się w trybie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku poz. 647).

W wyniku przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, tutejszy organ administracji publicznej ustalił, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są wymogi art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zabudowa na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej posiada parametry i cechy pozwalające na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – z ulicy Grabówka i ulicy Ośnickiej, będące w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku;
- 3) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami), działki:
 - a) w planie zagospodarowania przestrzennego Zespołu Jednostek Osadniczych Miasta Płocka zatwierdzonego Uchwałą Nr 23/IV/84 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 28 grudnia 1984 r. (Dz. Urz. Woj. Pł. Nr 6/84, poz. 26), wraz z oceną skutków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceną aktualności tego planu przyjętą Uchwałą Nr XVI/74/90 Miejskiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 22 marca 1990 roku, który utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były na terenie oznaczonym na rysunku planu: MN – mieszkalnictwa jednorodzinne, ZP – teren zieleni ogólnomiejskiej,
 - b) położone są na gruncie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem: dz. Nr 1082/10: grunty orne – RIVa, RIVb, RV, pastwiska trwałe – PsV, PsVI (pow. 3,6106ha); dz. Nr 1083/2: grunty orne RIVa, RIVb, RV (pow. 5,8266ha);
 - c) zgodnie z art. 5b Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami), przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast,
- 5) decyzję wydaje się przy współdziałaniu organów, które w zakresie swych kompetencji oceniają zgodność z przepisami odrębnymi planowanej inwestycji. Zatem decyzja jest

Handwritten signature

zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z ustaleniami w/w planu teren nie był przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego stanowiącego zadanie rządowe lub samorządowe w rozumieniu art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

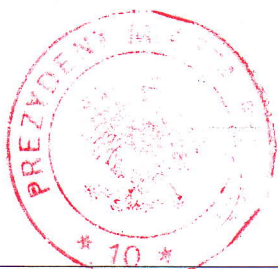
Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego i prawnego a także po uzgodnieniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z:

1. Miejskim Zarządem Dróg w Płocku jako zarządcą dróg publicznych, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) pismo z dnia 10 października 2012 roku, znak MZD-DT.431.107.2012.MG z treścią opinii w punkcie 6.6 niniejszej decyzji,
2. Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, Oddział w Płocku, w odniesieniu do melioracji wodnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie wydano uzgodnienia w ustawowym terminie – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niewyrażenie stanowiska w terminie dwóch tygodni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uznaje się za dokonane,
3. Starostą Płockim, w odniesieniu do gruntów rolnych nie stanowiących użytki rolne, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opinia z dnia 19 października 2012 roku w której poinformowano, że stosownie do art. 5B ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2008 roku, Nr 237 poz. 1657 z późniejszymi zmianami) przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne RIVa, RIVb, RV, PsV, PsVI, wchodzące w skład działek 1082/10 i 1083/2
4. właściwym organem administracji geologicznej, w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, reprezentowany przez Marszałka Województwa Mazowieckiego, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie wydano uzgodnienia w ustawowym terminie – zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niewyrażenie stanowiska w terminie dwóch tygodni od daty doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uznaje się za dokonane,
5. Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, w zakresie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na podstawie art. 4a ustawy prawo wodne oraz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowienie NR 2463/P/NZW/12 z dnia 17 października 2012 roku

a także uwzględnieniu uwag, zastrzeżeń i opinii właściwych organów i stron postępowania, ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami okoliczności faktycznych i prawnych, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, w związku z tym, orzeczono, jak w sentencji.

Od decyzji wydanej w pierwszej instancji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za pośrednictwem Prezydenta Miasta Płocka w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.



(pieczęć okrągła)

Z up. Prezydenta Miasta Płocka

Grzegorz Dziwola
Kierownik
Referatu Warunków Zabudowy
i Zagospodarowania Terenu

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Załączniki:

- 1) Wyniki analizy - załącznik Nr 1
- 2) Część graficzna sporządzona na mapie w skali 1: 1000 - załącznik Nr 2

Otrzymują:

1. Pan Lech Paradowski,
ul. Grabówka 12A, 09-400 Płock
2. Pani Krystyna Paradowska,
ul. Grabówka 12A, 09-400 Płock
3. Pan Wiesław Synowiec,
ul. Grabówka 10, 09-400 Płock
4. Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” S.A.,
ul. Wyszogrodzka 133, 09-400 Płock
5. Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym w/m
6. Dyrektor Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku,
09-400 Płock, ul. Bielska 9/11
7. WRM-II-RW a/a MB

POUCZENIE

1. Stosownie do art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243 z 2010 roku poz. 1623 z późn. zm.) roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę.
3. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
5. Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
6. Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
7. Zgodnie z art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości.

Projekt decyzji opracował
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
członek OIU z/s w Warszawie nr WA-346

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2
Ustawy z dnia 16.11.2006 r.
Dz. U. Nr 225, poz. 1635 z późn. zm.
Nie podlega zwolnieniu z opłaty skarbowej

PODINSPEKTOR
Data, podpis i pieczęć pracownika

Andrzej Borowski

Decyzja staje się ostateczna w dniu:

11.12.2013r.

Powinno być wyznaczone w dniu:

15.02.2013r.

Z up. Prezydenta Miasta Płocka

Grzegorz Dziwota

Kierownik
Referatu Warunków Zabudowy
i Zagospodarowania Terenu

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1
USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM dla inwestycji p.n.:**

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drogami wewnętrznymi, przewidzianej do realizacji na działkach o numerach ewidencyjnych gruntów 1083/2, 1082/10 przy ulicy Ośnickiej i Grabówka w Płocku.

Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ spełnione są warunki określone w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zabudowa na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej posiada parametry i cechy pozwalające na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – z ulicy Grabówka i ulicy Ośnickiej, będące w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku;
- 3) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne wynikające z przepisów regulujących zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów, wynikających z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami), działki:
 - a) w planie zagospodarowania przestrzennego Zespołu Jednostek Osadniczych Miasta Płocka zatwierdzonego Uchwałą Nr 23/IV/84 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 28 grudnia 1984 r. (Dz. Urz. Woj. Pł. Nr 6/84, poz. 26), wraz z oceną skutków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceną aktualności tego planu przyjętą Uchwałą Nr XVI/74/90 Miejskiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 22 marca 1990 roku, który utracił ważność na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były na terenie oznaczonym na rysunku planu: MN – mieszkalnictwa jednorodzinnego, ZP – teren zieleni ogólnomiejskiej,
 - b) położone są na gruncie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem: dz. Nr 1082/10: grunty orne – RIVa, RIVb, RV, pastwiska trwałe – PsV, PsVI (pow. 3,6106ha); dz. Nr 1083/2: grunty orne RIVa, RIVb, RV (pow. 5,8266ha);
 - c) zgodnie z art. 5b Ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami), przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast,
- 5) decyzje wydaje się przy współdziałaniu organów, które w zakresie swych kompetencji oceniają zgodność z przepisami odrębnymi planowanej inwestycji. Zatem decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Parametry i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Grabówka oraz 10,0m od granicy z ulicą Ośnicką, zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym,
- 2) Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek nr ewid. gruntów 1083/2 i 1082/10 – nieprzekraczająca 8%,
- 3) Szerokość elewacji frontowej – nieprzekraczającą 30,0m, przy czym odcinek prosty elewacji w rzucie od strony rzeki Wisły nie powinien przekraczać 15,0m,
- 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu (podstawa dachu) – nieprzekraczająca 6,5m,

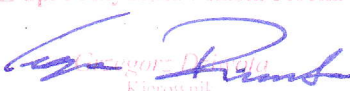
5) Geometria dachu:

- a) kąt nachylenia połaci dachowych – od 25 do 45°,
- b) wysokość głównej kalenicy - nieprzekraczająca 10,0m,
- c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, wielospadowy,
- d) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły, równoległy,

6) drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m,

7) ulicę Ośnicką poszerzyć do 12,0m w liniach rozgraniczających.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka
/pełnomocnictwo Nr 43/2012 z dnia 16.02.2012r./
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
członek OIU z/s w Warszawie nr WA-346
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

PREZYDENT MIASTA PŁOCKA 09-400 Płock, Stary Rynek 1 -21- pieczęć organu administracji publicznej
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 165/2012 Z DNIA 13.11.2012 r. ZNAK SPRAWY: WRM-II-RW.6730.101.2012.MB
Z up. Prezydenta Miasta Płocka  Andrzej Górski Kierownik Referatu Warunków Zabudowy i Zagospodarowania Terenu pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji