



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

WRM-II-RW.6730.71.2012.MB

Płock, dnia 23 stycznia 2013 roku

DECYZJA NR 9/2013 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 20 marca 2012 roku,
uzupełniony i zmieniony w dniu 17 sierpnia 2012 roku,**

Pana Lecha Paradowskiego, zamieszkałego w Płocku przy ulicy Grabówka 12a, w sprawie o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drogą wewnętrzną, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 1393/2 przy ulicy Grabówka w Płocku, po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

ustalam

wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:

**zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drogą wewnętrzną, przewidzianej do
realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 1393/2 przy ulicy Grabówka
w Płocku,
na rzecz:**

Pana Lecha Paradowskiego, zamieszkałego w Płocku przy ulicy 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 drogą wewnętrzną.

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

- 3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 18,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Grabówka, zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym,
- 3.2. Wielkość wskaźnika powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji - nieprzekraczający 10,3%,
- 3.3. Szerokość elewacji frontowej - nieprzekraczającą 23,5m,
- 3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - nieprzekraczająca 7,0m. Wysokość dolnej krawędzi głównych połaci dachowych (ich okapów) - nieprzekraczająca 4,5m,
- 3.5. Geometria dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych - od 25 do 45°,
 - b) wysokość głównej kalenicy - nieprzekraczająca 10,5m,
 - c) układ połaci dachowych - dach dwuspadowy, wielospadowy,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do zachodniej granicy działki nr 1393/2 - równoległy, prostopadły,
- 3.6. Droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m.

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 zlokalizowana jest na obszarze NATURA 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB 140004, zatem należy stosować przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 151, poz. 1220 z późniejszymi zmianami),
- 4.3. zachować warunki wskazane w decyzji Prezydenta Miasta Płocka z dnia 31 lipca 2012 roku ws. środowiskowych uwarunkowań dla wariantu polegającego na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Płocku przy ul. Grabówka (znak sprawy WKŚ-I.6220.16.2011.ER),
- 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. 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,
- 4.7. zapewnić ogrzewanie budynku z lokalnego ekologicznego źródła ciepła,
- 4.8. odpady bytowe i poprodukcyjne, opakowania, odpady niebezpieczne zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, wywóz na składowisko odpadów, po segregacji na terenie działki. Na działce należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Wielkość, liczba pojemników oraz częstotliwość wywozu odpadów powinna gwarantować utrzymanie porządku i czystości w granicach nieruchomości,
- 4.9. 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,
- 4.10. 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 działka:

- a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji 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 roku (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, zlokalizowana była na terenie oznaczonym na rysunku planu: ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
- b) położona jest na gruncie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem: RIVa, RV – grunty orne, W – rowy, N – nieużytki, ŁIV, ŁVI – łąki trwałe, LsVI – lasy (pow. 5,6104ha),
- c) tereny leśne Ls zlokalizowane na działce o nr ew. 1393/2 nie są objęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, bowiem zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 roku, Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami) przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. W myśl ust. 1 przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- d) 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 poprzez projektowaną sieć i przyłącza na podstawie warunków technicznych zaopatrzenia w wodę z dnia 22 lutego 2011 roku nr TT/8/594/2011 wydane przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o.,
- 6.2. zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 391) właściciele nieruchomości zobowiązani są do przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona – wyposażenia nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Docelowo ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji miejskiej na warunkach podanych przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o. nr TT/8/594/2011 z dnia 22 lutego 2011 roku,
- 6.3. wody opadowe z powierzchni utwardzonych i z dachów budynków zagospodarować na terenie poszczególnych działek przynależnych do budynków w zbiornikach retencyjnych podziemnych lub powierzchniowych z przelewem awaryjnym do kratki rozsączających lub do systemu kanalizacji deszczowej odwodnienia drogi wewnętrznej,
- 6.4. wody opadowe z powierzchni drogi wewnętrznej odprowadzać przez urządzenia podczyszczające z zawieszin oraz kontrolny osadnik z przelewem nadmiaru wody w okresach opadów nawałnych do gruntu (lub do rowu),
- 6.5. dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione,
- 6.6. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowaną sieć i przyłącza na podstawie przedwstępnej umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej ENERGI-OPERATORA SA, Oddział w Płocku z dnia 23 marca 2011 roku,

- 6.7. zaopatrzenie w środki łączności z dostępnych sieci telekomunikacyjnych,
- 6.8. dostęp do drogi publicznej – od ul. Grabówka, będącej w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku,
- 6.9. 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 późniejszymi zmianami), 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 środowiska poprzez utrzymanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,

- 7.5. 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),
- 7.6. zamierzenie budowlane winno być projektowane, budowane i użytkowane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, a także wymaganiami ustaw i przepisów, w tym między innymi:
- 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

- 3.1. zgodnie z treścią „Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy dla zbrocza doliny Wisły w części prawobrzeżnej miasta Płocka” opracowanego przez Zakład Geotechniki i Fundamentowania w Instytucie Techniki Budowlanej w Warszawie, sierpień 2008 roku, teren nie jest zagrożony ruchami masowymi ziemi,
- 8.2. inwestycja zlokalizowana jest częściowo w strefie zagrożenia powodziowego zgodnie ze Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – etap III, Warszawa, listopad 2006 rok sporządzonego dla Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie,
- 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

Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn.: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drogą wewnętrzną, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 1393/2 przy ulicy Grabówka w Płocku, zostało wszczęte na wniosek Pana Lecha Paradowskiego, zamieszkałego w Płocku przy ulicy Grabówka 12a, z dnia 20 marca 2012 roku, uzupełnionego i zmienionego w dniu 17 sierpnia 2012 roku.

Urząd Miasta Płocka pismem z dnia 2 kwietnia 2012 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Do akt sprawy dołączono decyzję Prezydenta Miasta Płocka o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 19 marca 2012 roku dla wariantu polegającego na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Płocku przy ul. Grabówka (znak sprawy WKŚ-I.6220.16.2011.ER). W wyniku odwołania Państwa Anny i Stanisława Stańczak, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Płocku decyzją z dnia 18 maja 2012 roku uchyliło w całości zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania.

Prezydent Miasta Płocka decyzją z dnia 31 lipca 2012 roku ponownie ustalił środowiskowe uwarunkowania dla wariantu polegającego na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Płocku przy ul. Grabówka. Od powyższej decyzji ponownie odwołali się Państwo Anna i Stanisław Stańczakowie. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Płocku w dniu 24 września 2012 roku decyzją KO 1018/4160/112/12 utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję.

Decyzję wydaje się w trybie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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, będącej w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku;
- 3) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody 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 działka:
 - a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji 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, zlokalizowana była na terenie oznaczonym na rysunku planu: ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - b) położona jest na gruncie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem: RIVa, RV – grunty orne, W – rowy, N – nieużytki, ŁIV, ŁVI – łąki trwałe, LsVI – lasy (pow. 5,6104ha),
 - c) tereny leśne Ls zlokalizowane na działce o nr ew. 1393/2 nie są objęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, bowiem zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 roku, Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. W myśl ust. 1 przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - d) 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 zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z ustaleniami w/w planu teren mógł być przeznaczony na realizację inwestycji

B

celu publicznego stanowiącego zadanie rządowe lub samorządowe w rozumieniu art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Działka od strony wschodniej bezpośrednio sąsiaduje z obowiązującym miejscowym szczegółowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedli mieszkaniowych Imielnica-Ośnica-Borowiczki „Oczyszczalnia Wschód” w Płocku (Uchwała nr 619/XLIII/96 Rady Miasta Płocka z dnia 19 listopada 1996 roku), który dla tego obszaru jako przeznaczenie podstawowe ustala lokalizację oczyszczalni ścieków sanitarnych z oczyszczalnią wód deszczowych.

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 18 grudnia 2012 roku, znak MZD-DT.151.107.2012.MG,
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 17 grudnia 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, RV, ŁIV, ŁVI, LsVI, N, W wchodzące w skład działki 1393/2
4. 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 3065/P/NZW/12 z dnia 31 grudnia 2012 roku
5. wojewodą, w zakresie zadań rządowych, reprezentowanym przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie Delegatura – Placówka Zamiejscowa w Płocku Oddział Infrastruktury, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowienie z dnia 28 grudnia 2012 roku, Nr 92/ZP/2012, znak: WIŚ-P.5151.99.2012.ZT, w którym uznał, że brak jest podstaw do uzgodnienia w zakresie zgodności z zadaniami rządowymi projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji,
6. marszałkiem województwa, w zakresie zadań samorządu wojewódzkiego, reprezentowanym przez Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowienie z dnia 20 grudnia 2012 roku, znak OTP-Z-PP-III-4700.69.12.EG
7. starostą, w zakresie zadań samorządu powiatowego reprezentowanym przez Oddział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Płocka, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – postanowienia Nr 63/2012 z dnia 19 grudnia 2012 roku, znak: WRM-II-RP.673.71.2012.JG,
8. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, na podstawie art. 53 ust.4 pkt 8 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie wydano uzgodnienia w ustawowym terminie – zgodnie z art. 53 pkt 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 89, poz. 717 z późniejszymi zmianami), niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji,

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 Dziwota
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 Stanisław Stańczak,
ul. Graniczna 63, 09-400 Płock
4. Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym w/m
5. Dyrektor Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku
09-400 Płock, ul. Bielska 9/11
6. WRM-II-RW a/a MB

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/zwolnione z opłaty skarbowej

PODINSPEKTOR
Data, podpis i pieczęć pracownika

Marcin Borowski

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 OTU z/s w Warszawie nr WA-346
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

**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 (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) dla inwestycji p.n.:**

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drogą wewnętrzną, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 1393/2 przy ulicy 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, będącej w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku;
- 3) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody 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 działka:
 - a) w liniach rozgraniczających teren inwestycji 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, zlokalizowana była na terenie oznaczonym na rysunku planu: ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - b) położona jest na gruncie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem: RIVa, RV – grunty orne, W – rowy, N – nieużytki, ŁIV, ŁVI – łąki trwałe, LsVI – lasy (pow. 5,6104ha),
 - c) tereny leśne Ls zlokalizowane na działce o nr ew. 1393/2 nie są objęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, bowiem zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 roku, Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. W myśl ust. 1 przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - d) 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 18,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Grabówka, zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym,
- 2) Wielkość wskaźnika powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji - nieprzekraczający 10,3%,
- 3) Szerokość elewacji frontowej – nieprzekraczającą 23,5m,

- 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – nieprzekraczająca 7,0m. Wysokość dolnej krawędzi głównych połaci dachowych (ich okapów) – nieprzekraczająca 4,5m,
- 5) Geometria dachu:
- a) kąt nachylenia połaci dachowych – od 25 do 45°,
 - b) wysokość głównej kalenicy - nieprzekraczająca 10,5m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, wielospadowy,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do zachodniej granicy działki nr 1393/2 – równoległy, prostopadły,
- 6) Droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m.

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 9/2013 Z DNIA 23 STYCZNIA 2013 ROKU

ZNAK SPRAWY: WRM-II-RW.6730.71.2012.MB

Z up. Prezydenta Miasta Płocka

Grzegorz Dziwota

Kierownik

Referatu Wzrostów, Zabudowy

pieczęć imienna i podpis

osoby upoważnionej do wydawania decyzji