



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

WUS-II-RW.6730.76.2011.MB

Płock, dnia 3 września 2011 roku

DECYZJA NR 158 /2011

o warunkach zabudowy

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art.59 ust. 1, art. 60 ust.1 i 4, art. 61 ust 1-5 oraz art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1969 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071, z późniejszymi zmianami):

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 maja 2011 roku,

Pana Lecha Paradowskiego zamieszkałego w Płocku przy ulicy Grabówka 12a, w sprawie o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: budowa 8 domów mieszkalnych jednorodzinnych oraz 8 szczelnych zbiorników bezodpływowych, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 1078 przy ulicy Ośnickiej 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:

budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i 8 szczelnych zbiorników bezodpływowych, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 1078 przy ulicy Ośnickiej 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

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

2.1. budowę 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych

2.2. budowę 8 szczelnych zbiorników bezodpływowych

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

3.1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 9m od granicy z ulicą Ośnicką

3.2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 13,5%,

3.3. Szerokość projektowanej elewacji frontowej – do 20,5m,

Urząd Miasta Płocka

Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK

tel.: 24 367 15 55, faks: 24 367 15 98, info@plock.eu, www.plock.eu

- 3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki – do 5m,
3.5. Geometria dachu:
– kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°,
– wysokość głównej kalenicy – do 10m,
– układ połaci dachowych – dach dwu lub wielospadowy,
– kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – równoległy

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 4.1. 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,
4.2. 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),
4.3. 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 w sprawie listy rodzajów odpadów, które posiadacz odpadów może przekazać osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym niebędącym przedsiębiorcami oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U. Z 2006 roku Nr 75, poz. 527 z późniejszymi zmianami),
4.4. 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), gdyż działki:
a) w planie zagospodarowania przestrzennego Zespołu Jednostek Osadniczych Miasta Płocka, który utracił moc na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowane były na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ZP – teren zieleni ogólnomiejskiej
b) położona jest na gruntach oznaczonych w katastrze nieruchomości jako użytki rolne – sad (S-RIVa i S-RIVb) i użytki rolne zabudowane (Br-RIVb)
c) nie jest objęta ochroną, albowiem 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 tej 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. Zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach podanych przez przedsiębiorstwo Wodociągi Płockie spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z treścią pisma nr TT/6/1537/2011 z dnia 27 kwietnia 2011 roku, do czasu wybudowania sieci miejskiej ze studni własnych na terenie wnioskowanej inwestycji.
6.2. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

- 6.3. Ścieki bytowe docelowo odprowadzić do kanalizacji miejskiej na warunkach podanych przez przedsiębiorstwo Wodociągi Płockie spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z treścią pisma nr TT/6/1537/2011 z dnia 27 kwietnia 2011 roku, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe odprowadzić do 8 podziemnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenie wnioskowanej inwestycji.
- 6.4. Energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej, na warunkach zarządcy sieci, zgodnie z treścią umowy przedwstępnej z ENERGA-OPERATOR s.a. z dnia 20 maja 2011 roku.
- 6.5. Energia cieplna – ogrzewanie budynku z kotłowni własnych o podwyższonych parametrach ekologicznych.
- 6.6. Należy zapewnić usuwanie odpadów gromadzonych w wyznaczonych miejscach w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji przez uprawnione przedsiębiorstwo oczyszczania miasta.
- 6.7. Dostęp do drogi publicznej – od ulicy Ośnickiej, będącej w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg.
- 6.8. 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.
- 6.9. Należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z art.18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Z 2002 roku Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) oraz 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 154, 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 przejęcia przez organy samorządu miasta Płocka obowiązku zapewnienia miejsc postojowych w zastępstwie innych podmiotów, przy czym w III strefie ustala się:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - min. 2 miejsca postojowe dla pojazdów na 1 wydzielony lokal mieszkalny
 - min. 2 miejsca postojowe dla pojazdów na 1 wydzielony lokal użytkowy w garażu lub na własnej działce,
 - b) przy obliczaniu miejsc postojowych należy stosować zaokrąglenie w dół z uwzględnieniem wielkości minimalnych,
 - c) przy określaniu ilości miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego należy dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowo projektowaną,
 - d) przyjęty wskaźnik winien wynikać z programu funkcjonalno-przestrzennego inwestycji sprecyzowanego w projekcie budowlanym na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę.

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 234, poz. 1623 – tekst jednolity), 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. Użytkowanie terenu 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.

7.3. 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 poprzez zapewnienie wodzie jak najlepszej jakości, w tym utrzymywaniu ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej i funkcjonowania ekosystemów wodnych, a także ochronę powierzchni ziemi zapewniając jak najlepszą jej jakość i racjonalne gospodarowanie.

7.4. Zamierzenie budowlane winno być projektowane, budowane i użytkowane zgodnie z przepisami, w tym:

- a) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150 – tekst jednolity),
- b) ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 – tekst jednolity),
- c) rozporządzeniem 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),
- d) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 roku Nr 120, poz. 1133 z późniejszymi zmianami).

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. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze zagrożonym:

- a) powodzią lub potencjalnego zagrożenia powodzią,
- b) terenie górniczym.

8.2. Teren inwestycji znajduje się na obszarze, który może być zagrożony osuwaniem się mas ziemnych w związku z czym projekt budowlany każdego z 8 domów musi uwzględniać wyniki i wnioski z wyprzedzająco dokonanego rozpoznania warunków geologiczno-inżynierskich oraz analizy stateczności zbocza. Zamiar wykonania murków i ścian oporowych oraz drenaży na przedmiotowym terenie należy uzgodnić z Geologiem Miasta.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji - zgodnie z art. 54 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone zostały na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej decyzji

UZASADNIENIE

Pan Lech Paradowski zamieszkały w Płocku przy ulicy Grabówka 12a, zwrócił się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 8 domów mieszkalnych jednorodzinnych oraz 8 szczelnych zbiorników bezodpływowych, przewidzianej do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 1078 przy ulicy Ośnickiej w Płocku.

Wydział Urbanistyki i Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Płocka pismem z dnia 31 maja 2011 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Decyzję wydaje się w trybie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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, albowiem:

- 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 – od ulicy Ośnickiej będącej w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg,
- 3) istniejące i 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 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 tekst jednolity)
 - a) w planie zagospodarowania przestrzennego Zespołu Jednostek Osadniczych Miasta Płocka, który utracił moc na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowana była na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ZP – teren zieleni ogólnomiejskiej,
 - b) położona jest na gruntach oznaczonych w katastrze nieruchomości jako użytki rolne – sady (S-RIVa i S-RIVb) i użytki rolne zabudowane (Br-RIVb),
 - c) nie jest objęta ochroną, albowiem 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 tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 lipca 2011 roku, znak MZD-DT.7041.5135.2011.MG z treścią uzgodnienia zawartą w punkcie 6.8 decyzji
2. Geologiem Miasta Płocka w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) pismo z dnia 9 sierpnia 2011 roku z treścią uzgodnienia zawartą w punkcie 8.2 decyzji
3. 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,

4. 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 10 czerwca 2011 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, wchodzące skład działki 1078

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)

Zup. 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. Załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1: 1000 - załącznik nr 2

Otrzymują:

1. Pan Lech Paradowski,
ul. Grabówka 12A, 09-400 Płock
2. Pani Halina Forysiak,
ul. Rzeczna 74, 09-400 Płock
3. Pani Anna Michalska,
ul. Rzeczna 72, 09-400 Płock
4. Pan Artur Majzner,
al. Jana Pawła II 74/95, 09-400 Płock
5. Pan Piotr Flak,
ul. Fabryczna 17, 09-400 Płock
6. Pani Izabela Tomaszewska,
09-400 Płock, ul. Armii Krajowej 7/10
7. Pani Maria Tomaszewska,
09-400 Płock, ul. Bielska 51/3/54
8. Pan Piotr Tomaszewski,
09-400 Płock, ul. Bielska 51/3/54
9. Pan Kazimierz Karwowski,
09-400 Płock, ul. Mickiewicza 23/13
10. Pani Danuta Ratigowska,
05-500 Piaseczno, Redutowa 46A
11. Pani Elżbieta Zielińska,
86-320 Łasin, ul. Wrzosowa 15/8
12. Wydział Gospodarki Mieniem Komunalnym
Oddział Zarządzania Nieruchomościami Gminy w/m
13. Miejski Zarząd Dróg w Płocku
09-400 Płock, ul. Bielska 9/11

POUCZENIE

1. Stosownie do art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243 z 2010r. poz. 1623 tekst jednolity) roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub na podstawie stosownego zgłoszenia.
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 opracowała
mgr inż. arch. Anna Sobol
Upr.arch. SUW – 85/93
WMOIA w Olsztynie Nr 0116

mgr inż. Anna M. Sobol
ARCHITEKT
Upr. SUW 85/93

Anna M. Sobol

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 obciążeniu z opłaty skarbowej

PODINSPEKTOR

Data, podpis i pieczęć pracownika

Mieczysław Borowski

**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 (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) dla
inwestycji pod nazwą:**

**budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i 8 szczelnych zbiorników
bezodpływowych, przewidziana do realizacji na działce o numerze ewidencyjnym
gruntu 1078 przy ulicy Ośnickiej w Płocku**

**I. Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy
dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ są spełnione 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 Ośnickiej, będącej w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg.
3. istniejące i 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, gdyż:
 - a) w planie zagospodarowania przestrzennego Zespołu Jednostek Osadniczych Miasta Płocka, który utracił moc na mocy art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zlokalizowana była na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ZP – teren zieleni ogólnomiejskiej,
 - b) położona jest na gruntach oznaczonych w katastrze nieruchomości jako użytki rolne – sady (S-RIVa i S-RIVb) i użytki rolne zabudowane (Br-RIVb),
 - c) nie jest objęta ochroną, albowiem 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 tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

II. Parametry i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Linia zabudowy w odległości:
 - 9m od granicy z ulicą Ośnicką
2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
 - do 13,5%,
3. Szerokość projektowanej elewacji frontowej budynków
 - do 20,5m
4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki
 - do 5m,
5. Geometria dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°,
 - wysokość głównej kalenicy – do 10m,
 - układ połaci dachowych – dach dwu lub wielospadowy,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – równoległy

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka
/pełnomocnictwo Nr 6/2011 z dnia 14.02.2011r./
mgr inż. arch. Anna Sobol
Upr.arch. SUW – 85/93
WMOIA w Olsztynie Nr 0116

mgr inż. Anna M. Sobol
ARCHITEKT
Upr. SUW 85/93
Anna M. Sobol

PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

09-400 Płock, Stary Rynek 1

pieczęć organu administracji publicznej

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 152/2011 Z DNIA 8.09.2011

ZNAK SPRAWY: WUS-II-RW.6730.76.2011

mgr inż. arch. Anna M. Sobol
mgr inż. arch. Anna M. Sobol
KIEROWNIK
Kierownik Wydziału Zabudowy
pieczęć imienna i podpis
osoby upoważnionej do wydawania decyzji