

**DECYZJA NR 108/2010  
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. 4 pkt 9, 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 (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), 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 25 marca 2010 roku,

Agencji Rewitalizacji Starówki Sp. z o.o., z siedzibą w Płocku przy placu Stary Rynek 19, reprezentowanej przez Panią Martę Siodłak – Architekt, prowadzącą działalność w Płocku przy ulicy Obrońców Płocka 1920 roku Nr 19, w sprawie o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji p.n.: zmiana sposobu użytkowania części budynku mieszkalno-usługowego (parter) z funkcji mieszkalnej na usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe (mieszkalne) oraz nadbudowie i zmianie konstrukcji dachu, rozbudowie o funkcję usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) i mieszkalną, przewidzianego do realizacji w Płocku przy ul. Grodzkiej 1 i Jerozolimskiej 2/4 na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 726/5, 726/6 i 726/10, 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:

zmianie sposobu użytkowania części budynku mieszkalno-usługowego (parter) z funkcji mieszkalnej na usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe (mieszkalne) oraz nadbudowie i zmianie konstrukcji dachu, rozbudowie o funkcję usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) i mieszkalną, przewidzianego do realizacji w Płocku przy ul. Grodzkiej 1 i Jerozolimskiej 2/4 na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 726/5, 726/6 i 726/10.

na rzecz:

Agencji Rewitalizacji Starówki Sp. z o.o., z siedzibą w Płocku przy placu Stary Rynek 19, reprezentowanej przez Panią Martę Siodłak – Architekt, prowadzącą działalność w Płocku przy ulicy Obrońców Płocka 1920 roku Nr 19.

Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

- 1.1. ustala się, że teren inwestycji jest terenem zabudowy śródmiejskiej, rozumianej jako zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne centrum miasta lub dzielnicy miasta,
- 1.2. rodzaj zabudowy – zabudowa usługowa,
- 1.3. inny rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**

Na obszarze terenu wskazanego we wniosku ustala się:

- 2.1. zmianę sposobu użytkowania części budynku mieszkalno-usługowego (parter) z funkcji mieszkalnej na usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe (mieszkalne) oraz nadbudowie i zmianie konstrukcji dachu, rozbudowie o funkcję usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) i mieszkalną,
- 2.2. powierzchnię sprzedaż ok. 130m<sup>2</sup>,
- 2.3. 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.

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

- 3.1. Obowiązująca linia zabudowy: zabudowa wzdłuż pierzei ulic Grodzkiej i Jerozolimskiej, zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym,
- 3.2. Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek – nieprzekraczająca 5%,
- 3.3. Szerokość elewacji frontowej: bez zmian - 100% szerokości działki,
- 3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji: nieprzekraczająca 11,0m,
- 3.5. Geometria dachu:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych - od 25° do 45°,
  - b) wysokość głównej kalenicy – nieprzekraczająca 14,0m,
  - c) układ połaci dachowych - dwuspadowe dla zabudowy frontowej oraz dachy jednospadowe, dwuspadowe dla oficyn zlokalizowanych w głębi działek,
  - d) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki - równoległy.

### **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 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 roku. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami),
- 4.2. zasięg źródła hałasu ograniczyć do terenu działki lub terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt budowlany,
- 4.3. 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,
- 4.4. 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 (Dz. U. z 2006 roku Nr 75, poz. 527 ze zmianami) w sprawie listy rodzajów odpadów, które posiadacz odpadów może przekazać osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym niebędącym przedsiębiorcami oraz dopuszczalnych metod ich odzysku, Wykonawca robót budowlanych winien posiadać uregulowany stan w zakresie gospodarki odpadami,
- 4.5. 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 Miejscowym Szczegółowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia m. Płocka, zlokalizowane były na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem:
    - tereny staromiejskiej zabudowy z przewagą funkcji usługowych,
    - strefa "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefa "W" - ochrony archeologicznej, „K” - ochrony krajobrazu,
  - b) położone są na gruncie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem: B – tereny mieszkaniowe.

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

- 5.1. Gmina Płock nie prowadzi spisu dóbr kultury współczesnej,
- 5.2. przedmiotowa inwestycja podlega ochronie konserwatorskiej.
- 5.3. budynki przy ul. Grodzkiej 1 i Jerozolimskiej 2/4, objęte planowanym zamierzeniem, stanowią część zespołu urbanistyczno – architektonicznego i warstw kulturowych miasta Płocka (wpisanego do rejestru zabytków pod nr 51/182/59 W, data wpisania 16 listopada 1959 roku), chronionego prawnie mocą ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; ponadto, budynki jw. figurują (kolejno) pod nr 89 i nr 110 w gminnej ewidencji zabytków, prowadzonej na mocy Zarządzenia Nr 2472/04 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 12 października 2004 roku w sprawie prowadzenia ewidencji zabytków, znajdujących się na terenie działania gminy Płock, zaktualizowanej Zarządzeniem Nr 3830/09 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 16 października 2009 roku w sprawie aktualizacji ewidencji – tabeli ewidencyjnej zabytków, znajdujących się na terenie działania Gminy – Miasto Płock,
- 5.4. omawiane zamierzenie należy zaprojektować i realizować w sposób rozważny, który nie wpłynie negatywnie na zabytkowy układ urbanistyczno – architektoniczny,
- 5.5. przedmiotowe zamierzenie, na etapie projektowania należy konsultować z Miejskim Konserwatorem Zabytków,
- 5.6. na etapie projektowania należy opracować widoki z punktu widzenia obserwatora z ul. Grodzkiej oraz z Placu Starego Rynku, z uwzględnieniem podniesionego dachu budynku przy ul. Grodzkiej 1; ponadto, należy opracować widoki elewacji frontowej i tylnej, z uwzględnieniem projektowanej rozbudowy,
- 5.7. na etapie projektowania zamierzenia jw. należy uwzględnić ewentualne zagospodarowanie terenu (w tym projekt zieleni),
- 5.8. wszystkie prace ziemne wykonywane w ramach zamierzenia należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym z możliwością jego rozszerzenia o archeologiczne badania wykopaliskowe (w przypadku odkrycia nawarstwień kulturowych o szczególnym znaczeniu poznawczym);
- 5.9. należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku (tutaj: zabytkowym układzie urbanistyczno – architektonicznym i warstw kulturowych miasta Płocka) oraz na badania archeologiczne.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 6.1. zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach podanych przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o. - istniejące przyłącze,
- 6.2. zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej – istniejące przyłącze,
- 6.3. zaopatrzenie w energię ciepłą – kotłownia zasilana paliwem o podwyższonych parametrach ekologicznych,
- 6.4. zaopatrzenie w środki łączności – z dostępnych sieci telekomunikacyjnych,
- 6.5. ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji miejskiej na warunkach podanych przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o. - istniejące przyłącze,
- 6.6. ścieki deszczowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej na warunkach podanych przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o. - istniejące przyłącze,
- 6.7. dostęp do drogi publicznej – od ulic Jerozolimskiej i Grodzkiej,
- 6.8. odpady bytowe i poprodukcyjne, opakowania, odpady niebezpieczne – zgodnie z przepisami szczególnymi, wywóz na składowisko odpadów, po segregacji na terenie działki i podpisaniu stosownej umowy na wywóz i utylizację. 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,
- 6.9. przewidywane uzbrojenie, a także jego kolizje z istniejącym uzbrojeniem, należy projektować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponentów sieci, w tym, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, odprowadzenie wód opadowych, telekomunikacja, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło.
- 6.10. 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. Nr 75 z 2002r., poz. 690 z późn. zm.):  
*„1. Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których*

korzystają osoby niepełnosprawne.

2. Liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne."

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 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 przejścia przez organy samorządu miasta Płocka obowiązku zapewnienia miejsc postojowych w zastępstwie innych podmiotów, przy czym w I strefie ustala się dla:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- min. 1 miejsce postojowe dla pojazdów na 1 mieszkanie, max. 12 miejsc postojowych na 10 mieszkań,

- min. 1 miejsce dla rowerów na 1 mieszkanie,

b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m<sup>2</sup>:

- min. 10 miejsc postojowych dla pojazdów na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsce, max. 12/1000m<sup>2</sup>,

- min. 15 miejsc dla rowerów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 4 miejsca,

c) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 25m<sup>2</sup>:

- min. 5 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 1 miejsce, max. 7/1000m<sup>2</sup>,

- min. 10 miejsc dla rowerów na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 4 miejsca,

d) instytucji finansowych, biur i urzędów:

- min. 12 miejsc postojowych dla pojazdów na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 1, max. 17/1000m<sup>2</sup>,

- min. 12 miejsc dla rowerów na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 2,

e) biur o małym ruchu klientów, jak projektowe, przyzakładowe:

- min. 2 miejsca postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 1, max. 4/1000m<sup>2</sup>,

- min. 5 miejsca dla rowerów na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 2,

f) biur o dużym ruchu klientów, jak turystyczne, obsługi klientów, doradcze, agencji nieruchomości:

- min. 5 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1, max. 7/1000m<sup>2</sup>,

- min. 10 miejsc dla rowerów na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

g) banków, usług pocztowych, telekomunikacyjnych:

- min. 10 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 1, max. 12/1000m<sup>2</sup>,

- min. 10 miejsc dla rowerów na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2,

h) usług drobnych i rzemiosła o powierzchni użytkowej do 25m<sup>2</sup>:

- min. 1 miejsce postojowe, max. 2,

- min. 2 miejsca dla rowerów,

i) przychodni lekarskich i poradni:

- minimum 8 miejsc postojowych na 10 gabinetów, nie mniej niż 2, max. 10/10 gabinetów,

- 5 miejsc dla rowerów na 10 gabinetów, nie mniej niż 2,

j) gastronomii:

- min. 12 miejsc postojowych dla pojazdów na 100 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 2, max. 15/100 miejsc,

- 10 miejsc dla rowerów na 100 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 5,

k) przy obliczaniu miejsc postojowych należy stosować zaokrąglenie w dół z uwzględnieniem wielkości minimalnych,

l) 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 nowoprojektowaną,

ł) 10% liczby budowanych, urządzanych lub wydzielanych ogólnodostępnych miejsc postojowych przeznaczają się na potrzeby osób niepełnosprawnych poruszających się pojazdami

samochodowymi, przy czym miejsca te należy lokalizować w odległości dojścia do określonego celu nie większej niż 100 m, a odległość ta zawsze powinna być najkrótsza,  
m) 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 obowiązkiem nałożonymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami), a w szczególności zapewniając:
- odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska,
  - ochronę przed hałasem i drganiami,
  - niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
  - 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 mieszkańców i użytkowników istniejących budynków mieszkalnych i usługowych uprawnionych do korzystania z nieruchomości objętych decyzją 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.
- 7.3. Użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.
- 7.4. Użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 7.5. Wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania.
- 7.6. Dopuszcza się usytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, pod warunkiem, że nie narusza to przepisów techniczno-budowlanych dotyczących oświetlenia, nasłonecznienia i bezpieczeństwa pożarowego, o których mowa w § 13, § 60 i § 271-273 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) w zakresie między innymi, obowiązku zachowania odległości budynków od innych obiektów zapewniającej w projektowanym obiekcie i w sąsiednich budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi naturalne oświetlenie z uwzględnieniem, że w zabudowie śródmiejskiej odległości te mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę, a także obowiązku zapewnienia odpowiedniego czasu nasłonecznienia w pomieszczeniach przeznaczonych do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej oraz w pokojach mieszkalnych w obiekcie projektowanym i budynkach sąsiednich z wyjątkiem mieszkania wielopokojowego, w którym dopuszcza się ograniczenie tego czasu, co najmniej do jednego pokoju, przy czym w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.
- 7.7. 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 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 roku Nr 19, poz. 115 z późniejszymi zmianami),
- 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),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami),
- 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),
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 roku (Dz. U. Nr 126 poz. 839) w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

**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 nie znajduje się w strefie zagrożonej osuwaniem się mas ziemnych,
- 8.2. inwestycja nie znajduje się na obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem, a także na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią lub potencjalnego zagrożenia powodzią.

**9. Linie rozgraniczające teren inwestycji** - zgodnie z art. 54 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone zostały na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Agencja Rewitalizacji Starówki Sp. z o.o., z siedzibą w Płocku przy placu Stary Rynek 19, reprezentowana przez Panią Martę Siodlak – Architekt, prowadząca działalność w Płocku przy ulicy Obrońców Płocka 1920 roku Nr 19, wnioskiem z dnia 25 marca 2010 roku, zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: zmiana sposobu użytkowania części budynku mieszkalno-usługowego (parter) z funkcji mieszkalnej na usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe (mieszkalne) oraz nadbudowie i zmianie konstrukcji dachu, rozbudowie o funkcję usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) i mieszkalną, przewidzianego do realizacji w Płocku przy ul. Grodzkiej 1 i Jerozolimskiej 2/4 na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 726/5, 726/6 i 726/10.

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Płocka pismem z dnia 31 marca 2010 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 (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

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 posiada dostęp do drogi publicznej – od ulic Jerozolimskiej i Grodzkiej,
- 3) istniejące 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), gdyż działki:

a) w Miejscowym Szczegółowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia m. Płocka, zlokalizowane były na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- tereny staromiejskiej zabudowy z przewagą funkcji usługowych,
- strefa "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefa "W" - ochrony archeologicznej, „K” - ochrony krajobrazu,

b) położone są na gruncie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem: B – tereny mieszkaniowe,

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

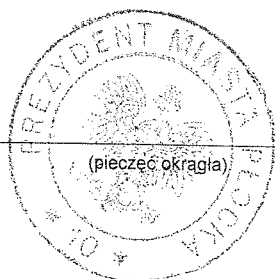
Zgodnie z ustaleniami w/w planu teren nie był przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego stanowiącego zadanie rządowe lub samorządowe w rozumieniu art. 53 ust. 4 pkt 10 i 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. zarządcą dróg publicznych, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, reprezentowanym przez Miejski Zarząd Dróg w Płocku, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym który wydał opinię pismem Nr MZD-DT 73311/2640/2010 z dnia 28 kwietnia 2010 roku,
  2. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płocku, w odniesieniu do zadań z zakresu zdrowia publicznego, na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej który wydał opinię pismem z dnia 22 kwietnia 2010 roku, znak: ZNS -7175-380-58/10.GB, w którym poinformował, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nie wymaga dokonania uzgodnień z Państwowym Inspektorem Sanitarnym,
  3. Miejskim Konserwatorem Zabytków, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w drodze postanowienia nr MKZ.40401/89-2/10 z dnia 28 kwietnia 2010 roku, z warunkami, które zostały zawarte w pkt. 5 niniejszej 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 zagospodarowaniu 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.**



Z up. Prezydenta Miasta Płocka

Aneta Pomianańska-Molak

INSPIKTR

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: 500 - załącznik Nr 2

**Otrzymują:**

1. Agencja Rewitalizacji Starówki Sp. z o.o. 09-400 Płocku, Stary Rynek 19  
pełnomocnik  
Pani Marta Siodlak – architekt  
09-402 Płock, ul. Obrońców Płocka 1920 roku nr 19
2. P. Rafał Janik 09-400 Płock, ul. Gałczyńskiego 16/1
3. P. Tomasz Popielec 09-400 Płock, ul. Bartnicza 6/3
4. WUB.II. a/a (M.M)

**Do wiadomości**

5. Miejski Konserwator Zabytków w/m

**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 156 z 2006r. poz. 1118 z późniejszymi zmianami) 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 OIO z/ps w Warszawie nr WA-346

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 104,0 zł

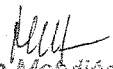
Słownie sto siedem zł

w dniu 23.03.2010 gotówką- nr pokwitowania 5108/2010/BM  
przelewem

na rachunek organu podatkowego  
Nr 13 1020 3974 0000 5502 0177 7929

21.05.2010  
Data, podpis i pieczęć pracownika

PODINSPEKTOR

  
Maria Motylińska

Decyzja stała się ostateczna w dniu:

10.06.10

Poświadczenie wydano w dniu:

13.08.10

Zim. Prezydent Miasta Płocka



KIEROWNIK  
Kamery Warunków Zabudowy  
i Zagospodarowania Terenu



WUB.II.73311/78/2010

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 późn. zm.) dla inwestycji p.n.:

zmiana sposobu użytkowania części budynku mieszkalno-usługowego (parter) z funkcji mieszkalnej na usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe (mieszkalne) oraz nadbudowie i zmianie konstrukcji dachu, rozbudowie o funkcję usługową (handel, gastronomia, drobne usługi) i mieszkalną, przewidzianego do realizacji w Płocku przy ul. Grodzkiej 1 i Jerozolimskiej 2/4 na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 726/5, 726/6 i 726/10.

1. Możliwe jest ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla przedmiotowej inwestycji, ponieważ są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 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 posiada dostęp do drogi publicznej – od ulic Jerozolimskiej i Grodzkiej,

3) istniejące 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), gdyż działki:

a) w Miejscowym Szczegółowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Śródmieścia m. Płocka, zlokalizowane były na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- tereny staromiejskiej zabudowy z przewagą funkcji usługowych,
- strefa "A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefa "W" - ochrony archeologicznej, „K” - ochrony krajobrazu,

b) położone są na gruncie oznaczonym w katastrze nieruchomości symbolem: B – tereny mieszkaniowe,

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Parametry i cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Obowiązująca linia zabudowy: zabudowa wzdłuż pierzei ulic Grodzkiej i Jerozolimskiej, zgodnie z oznaczeniem na złączniku mapowym,

2. Wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek – nieprzekraczająca 5%,

3. Szerokość elewacji frontowej: bez zmian - 100% szerokości działki,

4. Wysokość górnej krawędzi elewacji: nieprzekraczająca 11,0m,

5. Geometria dachu:

a) kąt nachylenia połaci dachowych - od 25° do 45°,

b) wysokość głównej kalenicy – nieprzekraczająca 14,0m,

c) układ połaci dachowych - dwuspadowe dla zabudowy frontowej oraz dachy jednospadowe, dwuspadowe dla oficyn zlokalizowanych w głębi działek,

d) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki - równoległy.

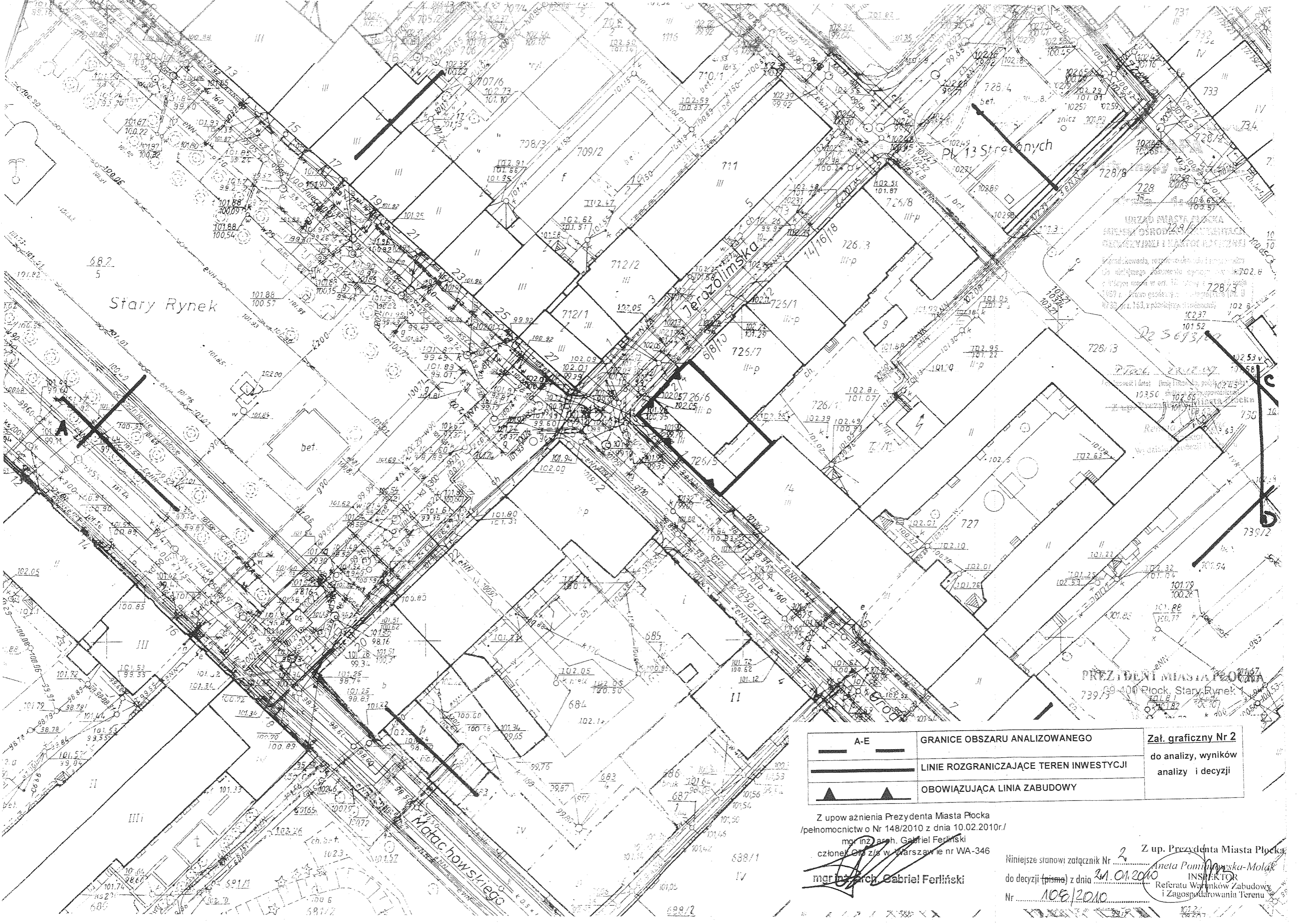
Z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka  
/pełnomocnictw o Nr 148/2010 z dnia 10.02.2010r./

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

członek OIO z/s w Warszawie nr WA-346

mgr inż. arch. Andrzej Fortkald

|  |
|--|
| PREZYDENT MIASTA PŁOCKA<br>09-400 Płock, Stary Rynek 1<br>pieczęć organu administracji publicznej  |
| ZALĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI NR 109/2010 Z DNIA 21.05.2010  |
| Z up. Prezydenta Miasta Płocka<br>Aneta Pomianowska-Molak<br>INSPEKTOR<br>Referat w sprawie i podległemu<br>osoby powołanej do wydawania decyzji |



UNIAZ MIASTA PŁOCKA  
 BIURO OSRODKA INFORMACYJNEGO  
 REGISTRY I KARTY DZIENNEJ  
 Karta katastru, reprezentująca stan faktyczny  
 do niniejszego dokumentu sporządzona na podstawie  
 c. 147 § 1 pkt 1 i 2 art. 15 ustawy z dnia 21.03.2003  
 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z  
 07.08.2003 r. 153, z późn. zm.)

PREZYDENT MIASTA PŁOCKA  
 39-400 Plock, Stary Rynek

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | A-E GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO      | Zał. graficzny Nr 2<br>do analizy, wyników<br>analizy i decyzji |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI |   |
|  | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY            |   |

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Plocka  
 /pełnomocnictwem o Nr 148/2010 z dnia 10.02.2010r./  
 mgr inż. arch. Gabriel Ferliński  
 członek Okręgu z/s w Warszawie nr WA-346

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

Z up. Prezydenta Miasta Plocka  
 Niniejsze stanowi załącznik Nr 2  
 do decyzji (pismo) z dnia 21.01.2010  
 Nr 106/2010  
 Aneta Pomianowska-Molak  
 INSPEKTOR  
 Referatu Wyników Zabudowy  
 i Zagospodarowania Terenu