

RRG 7331/35/05

**Decyzja Nr 10/2005
o ustaleniu lokalizacji inwestycji
celu publicznego**

Stosownie do art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2000r Dz. U. Nr 98 poz. 1071 z późn.zm.), na podstawie art. 50 ust.1, art. 51 ust.2 pkt 2, art. 53 ust. 1-5 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r poz. 717) z wniosku Budoplan spółka jawna Płock ul. Wańkowicza 12 z dnia 07.06.2005 wszczynam postępowanie o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmującego przebudowę przestrzeni publicznej poprzez odnowę Rynku – budowę nawierzchni, zieleni, małej architektury, instalacji i obiektów kubaturowych w Drobinie gm. Drobin.

U s t a l a m

warunki i zasady zagospodarowania i zabudowy terenu przeznaczonego pod modernizację i przebudowę przestrzeni Rynku w Drobinie gm. Drobin obejmującego działki nr 756/4, 756/5, 759/1 i 757 tworzących zespół rynku.

1. RODZAJ INWESTYCJI;

Modernizacja przestrzeni publicznej w Drobinie poprzez odnowę Rynku w zakresie budowy sieci oświetlenia i zasilania w energię elektryczną obiektów, instalacji z fontanną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, budowy nawierzchni placów i ulic, urządzenia zieleni z małą architekturą, wybudowania obiektów usługowo-handlowych.

2. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU.

2.1. Lokalizacja.

Teren inwestycji położony jest w Drobinie w obszarze centrum.

2.2. Stan prawny terenu

Obszar objęty wnioskiem stanowi teren centralny miasta zabytkowego układu urbanistycznego rynku. Dla tego obszaru brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wg ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin obowiązującego do 31.12.2003r. Teren inwestycji położony był w obszarze AU.MN tereny o funkcji usługowej z możliwością lokalizacji funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej.

Z powyższego planu wynikały uwarunkowania w zakresie:

- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz opieki nad zabytkami – w strefie ochrony konserwatorskiej;
- obsługi komunikacyjnej – istniejący układ komunikacji;
- ochrony środowiska – teren nie jest chroniony formą prawną w zakresie przyrody; przedsięwzięcie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2.3. Uzbrojenie terenu – realizacja uzbrojenia terenu winna poprzedzać projektowane zmiany w zagospodarowaniu powierzchni placów i ulic.

Z uwagi na ograniczenie istniejącym zainwestowaniem i terenami komunikacyjnymi wielkość poszczególnych funkcji wyznaczą opracowania i wytyczne konserwatorskie.

3. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH ;

3.1. Warunki wynikające z wymagań ochrony środowiska : wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach;

3.2. Warunki wynikające z wymagań ochrony zabytków – wg uzgodnienia.

3.3. Warunki obsługi komunikacyjnej – z istniejącego układu komunikacyjnego.

- 3.4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zapewnić możliwość lokalizacji brakujących sieci uzbrojenia przez obszar rynku dla potrzeb infrastruktury miejskiej
- 3.5. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich poprzez:
- zapewnienie zasad wynikających z ustaleń art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy prawo budowlane.
- 3.6. Ustalenia dot. ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie:
- staranne zaprojektowanie elementów zagospodarowania
- nawierzchnie należy ukształtować z zabezpieczeniem interesu osób niepełnosprawnych
Prowadzić inwestycje z zachowaniem normatywnych odległości od istniejącego i projektowanego uzbrojenia.
- 3.7. Zasady realizacji inwestycji.
- opracowanie dokumentacji i uzyskanie pozwolenia na budowę na warunkach określonych w prawie budowlanym i przepisach wykonawczych do tego prawa.

4) **WARUNKI WYNIKAJĄCE Z UZGODNIENÍ** -stosownie do art.53 ust.4 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717)

-z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Płocku :

Działając z upoważnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Kierownik Delegatury w Płocku dnia 20-10-2005r WKZ/P.4116-391/05 uzgodnił projekt decyzji z następującymi uwarunkowaniami :

-/ Należy przywrócić reprezentacyjny charakter Rynku . W projekcie należy uwzględnić zachowane materiały archiwalne tego terenu : dawne mapy i fotografie (część materiałów dostępnych jest w Delegaturze w Płocku). Na ich podstawie możliwe jest rozpoznanie dawnego sposobu zagospodarowania placu, form małej architektury tworzącej klimat tego wnętrza. Projektując nowe obiekty małej architektury należy stosować współczesne formy, w nawiązaniu do rozwiązań dawnych w taki sposób by przywrócić charakter tego wnętrza urbanistycznego .

-/ Należy podkreślić , w sposobie zagospodarowania, najważniejsze elementy kompozycyjne placu jakimi są : zespół gotyckiego kościoła parafialnego z dzwonnica i parkanem, zespół plebani z parkiem parafialnym, dawny zajazd tworzący pierzeję wschodnią Rynku.

-/ Należy zachować fragment ulicy wybrukowanej starą kostką kamienną , biegnącej wzdłuż pierzei wschodniej Rynku .

-/ W zakresie archeologii : ze względu na możliwość wystąpienia archeologicznych warstw kulturowych, podlegających ochronie konserwatorskiej na mocy art.7, ust.1 pkt. 3a ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami (Dz. U .Nr. 162, poz. 1568) wszelkie prace ziemne związane z robotami rozbiórkowymi istniejącej nawierzchni bitumicznej ulicy oraz wykopami (odhumusowanie terenu) pod realizację projektowanej nawierzchni rynku należy prowadzić pod ścisłym nadzorem archeologicznym , z możliwością jego przekształcenia w ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku natrafienia na obiekty archeologiczne lub wychodnie warstw kulturowych stanowiących relikty osadnictwa wczesnośredniowiecznego z XIII w oraz średniowiecznego i późnośredniowiecznego z XIV – XVII w . Koszty nadzoru archeologicznego i ewentualnych badań wykopaliskowych pokrywa inwestor , który jednocześnie zobowiązany uzyskać pozwolenie konserwatorskie na ich przeprowadzenie .

-/ Projekt zagospodarowania Rynku na etapie koncesji oraz przed wydaniem pozwolenia na budowę , należy uzgodnić w tutejszym urzędzie .

-z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody :

Kierownik Oddziału Środowiska i Rolnictwa Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego Delegatury w Płocku , pismem z dnia 26.09.2005r WŚR-P/6810/541/05 stwierdził iż inwestycja nie podlega uzgodnieniu w zakresie ochrony przyrody , gdyż teren nie jest chroniony prawną formą ochrony przyrody .

-z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie :

Z-ca Dyrektora Oddziału w Warszawie Generalnej Dyrekcji dróg Krajowych i Autostrad , postanowieniem z dnia 2005.10.12. GDDKiA-O/WA.T.8.d.436/2164/2005 , uzgodnił projekt decyzji bez uwag . Obsługa komunikacyjna Rynku – wg stanu istniejącego .

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- a) Wygaśnięcie niniejszej decyzji w niżej wymienionych przypadkach stwierdzi Burmistrz Miasta i Gminy odrębną decyzją, jeśli:
- zostanie wydana decyzja ostateczna o pozwoleniu na budowę na terenie objętym niniejszą decyzją dla innego Inwestora,
 - wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z którego ustaleniami decyzja pozostawać będzie w sprzeczności.
- b) Niniejsza decyzja ustalająca zasady i warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich .

UZASADNIENIE

W toku postępowania ustalono:

- 1) Analiza układu przestrzennego miasta wskazuje na zdefiniowany stan zainwestowania jakim jest ukształtowany historycznie, zwarty system osiedleńczy, którego wolne przestrzenie mogą być czasowo zagospodarowane na potrzeby infrastruktury miejskiej
- 2) Realizując zadania samorządu gminnego oraz wnioski mieszkańców niezbędne jest ustalenie lokalizacji inwestycji przebudowy Rynku w miejscowości Drobin.
Po wykonaniu analizy i uzyskaniu niezbędnych uzgodnień stwierdzam możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w ciągu 14 dni od daty jej doręczenia.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. Stosownie do art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (t.j. Dz. U. Z 2003r Nr 207 poz. 2016) roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
4. Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor będzie zobowiązany do poniesienia kosztów realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 oraz art. 37 w związku z art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), o ile roszczenia te będą skutkiem niniejszej decyzji.
5. Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę.

Załącznik: mapa sytuacyjno-wysokościowa

Otrzymują:

1. Urząd Miasta i Gminy Drobin a/a
2. Budoplan spółka jawna Krawczyk Józef, Teresa, Piotr – Płock ul. Wańkowicza 12



Sprawę prowadzi : Maria Stempska

Z up. Burmistrza
Barbara Sowińska
Sekretarz Miasta i Gminy

Za zgodność
z oryginałem