



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. ROZWOJU I INWESTYCJI

WOP-I-ZO.0003.1091.2016.AK
WRM-IV.0003.47.2016.GD

Płock, dnia 13 czerwca 2016 roku

**Pani
Wioletta Kulpa
Radna
Rady Miasta Płocka**

dotyczy: interpelacji WOP-I-ZO.0003.1091.2016.AK Pani Radnej Wioletty Kulpy złożonej między sesjami Rady Miasta Płocka w dniu 31 maja 2016 roku w sprawie kompleksowego remontu budynku przy ul. Misjonarskiej 1A w Płocku

Szanowna Pani

W nawiązaniu do Pani interpelacji z dnia 31 maja 2016 roku w sprawie kompleksowego remontu budynku przy ul. Misjonarskiej 1A w Płocku dziękuję za zainteresowanie się tym tematem dotyczącym interpretacji prawa miejscowego i udzielam szczegółowej oraz wyczerpującej odpowiedzi. Zanim wyjaśnię wątpliwości Pani Radnej do udzielonej inwestorom pismem z dnia 20 stycznia 2016 roku odpowiedzi przedstawię kilka informacji i faktów:

1. W dniu 30 grudnia 2003 roku Rada Miasta Płocka Uchwałą Nr 347/XIX/03 przyjęła Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Kolegialną, ul. Misjonarską, ul. Kościuszki i Pl. Obrońców Warszawy, zwany dalej: MPZP, który swoimi ustaleniami obejmuje m.in. teren będący przedmiotem zainteresowania inwestorów „Dom Seniora”. MPZP zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku poz. 778) jest aktem prawa miejscowego, które przez tutejszy organ administracji publicznej jest interpretowane niezmiennie od 2003 roku.
2. W § 8 MPZP ustala obowiązek zachowania elementów zagospodarowania terenu i istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i konserwatorskich, ich konserwacji lub rekonstrukcji i adaptacji do współczesnych potrzeb, z zakazem wprowadzania programu sprzecznego z charakterem obiektu.
3. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW ustalono jako przeznaczenie podstawowe funkcję mieszkaniową wielorodzinną w budynku zabytkowym adaptowanym i zabudowie projektowanej. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala: w zabudowie adaptowanej usługi ogólnomiejskie o funkcji biurowej i kulturalnej oraz w ramach zabudowy projektowanej usługi drobnego handlu. Dla adaptowanego budynku zabytkowego obowiązują remont

konserwatorski poprzedzony badaniami architektonicznymi oraz ustalenia zawarte w § 8 MPZP. Dla zabudowy projektowanej plan w § 16 ust. 4 ustala m. in: nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość budynków, spadki dachów, pokrycie dachów, wysokość gzymsu, wysokość kalenicy i inne elementy kompozycji budynku jak podpiwniczenie, lokalizacje miejsc postojowych czy lokalizację usług handlowych.

Reasumując zapisy planu dotyczą części terenu 6MW **z istniejącym budynkiem zabytkowym adaptowanym** oraz części terenu 6MW **dla zabudowy projektowanej**, która w chwili uchwalania MPZP była niezabudowana.

4. Mając na uwadze powyższe zapisy MPZP należy wskazać, że na terenie oznaczonym symbolem 6MW mamy do czynienia z dwiema kwestiami.

(1). Budynek mieszkalny wielorodzinny na działce ewidencyjnej gruntów o aktualnym numerze 837/5 będący przedmiotem zainteresowania inwestorów planujących otworzyć „Dom Seniora” dla którego MPZP ustala jako przeznaczenie podstawowe funkcję mieszkaniową wielorodzinną **w budynku zabytkowym adaptowanym**, jako przeznaczenie dopuszczalne usługi ogólnomiejskie o funkcji biurowej i kulturalnej oraz obowiązek remontu konserwatorskiego poprzedzonego badaniami architektonicznymi oraz ustaleniami zawartymi w § 8 MPZP. Dla przedmiotowego istniejącego budynku zabytkowego adaptowanego **nie ustalono żadnych parametrów budowlanych** (np.: powierzchnia zabudowy, wysokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy do kalenicy, kształt i parametry dachu itp.) umożliwiających jego nadbudowę czy rozbudowę.

(2). W chwili uchwalania MPZP w 2003 roku w głębi terenu 6MW (obecnie działka ewidencyjna gruntów 837/8) nie było żadnej zabudowy. Zgodnie z MPZP jako przeznaczenie podstawowe ustalono funkcję mieszkaniową wielorodzinną, jako przeznaczenie dopuszczalne ustalono usługi drobnego handlu. Plan ustala też m.in. podstawowe parametry budowlane przyszłego budynku (obecnie w głębi terenu 6MW) takie jak: nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość budynków, spadki dachów, pokrycie dachów, wysokość gzymsu, wysokość kalenicy i inne elementy kompozycji budynku jak podpiwniczenie, lokalizacje miejsc postojowych czy lokalizację usług handlowych. Budynek ten wzniesiono w latach 2004 -2005.

Tak więc **nie można** nadbudować i rozbudować budynku na działce o numerze ewidencyjnym gruntów 837/5 oraz **nie można** zmienić jego funkcji z mieszkalnej na usługową, gdyż „Dom Seniora” mieści się w XI kategorii obiektów budowlanych – budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, w parametrach obecnie istniejącego budynku na działce 837/8 usytuowanego w głębi terenu oznaczonego na rysunku MPZP symbolem 6MW (tak jak przedstawili inwestorzy na rysunkach przy piśmie z dnia 22 grudnia 2015 roku).

5. Inwestorzy, którzy zwrócili się do Pani Radnej o pomoc, nabywając w 2004 roku działkę z budynkiem zabytkowym powinni szczegółowo zapoznać się z zapisami obowiązującego MPZP co ma znaczenie przy realizowaniu planowanych inwestycji.

Mam nadzieję, że Inwestorzy „Domu Seniora”, zwracając się do Pani Radnej o pomoc, a Pani Radna występując w tej sprawie z interpelacją, są świadomi faktu, że temat ten stanie się przez to poniekąd sprawą publiczną (poprzez publikację interpelacji i odpowiedzi na nią). Dlatego też trudno odnieść się do tej sprawy nie cytując fragmentów treści pisma inwestorów które wpłynęło w dniu 22 grudnia 2015 roku, a w którym piszą m. in: *„Dodatkowym problemem jest przewidziana funkcja budynku »Dom Seniora«, która nie jest uwzględniona w planie zagospodarowania przestrzennego”*.

Tak więc mają świadomość niezgodności swoich zamierzeń inwestycyjnych z MPZP zarówno w kwestii zmiany funkcji budynku oraz możliwości nadbudowy i rozbudowy co było Inwestorom wyjaśniane na spotkaniach z Dyrektorem Wydziału Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta Panią Anetą Pomianowską-Molak. Ponadto jednym z wnoszących pismo inwestorów jest architekt nie działający czynnie na terenie Polski w związku z czym nie były zrozumiałe dla niego niektóre zapisy planu „uniemożliwiające” nadbudowę i rozbudowę budynku zabytkowego i prosił o wyjaśnienie tych kwestii w odpowiedzi. Stąd wywód w odpowiedzi o definicjach i rozumowaniu słów w języku polskim.

Odnosząc się do poszczególnych pytań Pani interpelacji informuję, iż Dyrektor Wydziału Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta Pani Aneta Pomianowska-Molak:

1. w pierwszym punkcie pisma z dnia 20 stycznia 2016 roku przekazała prawidłową informację o **adaptacji** istniejącego budynku. Wątpliwość Pani Radnej budzi zapewne fakt, że w tej odpowiedzi brak jest informacji o przeznaczeniu podstawowym terenu jako funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest to w przypadku budynku inwestorów bez znaczenia, gdyż wg Ewidencji Gruntów i Budynków przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Stąd zbyteczna była taka informacja w odpowiedzi. Poinformowano inwestorów jedynie o adaptacji (zachowaniu) z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich o funkcji biurowej i kulturalnej.
2. w drugim punkcie pisma z dnia 20 stycznia 2016 roku odniosła się do zapytania inwestora w celu „korzystnego (...) zaopiniowania planu przestrzennego” które zostało w wyniku rozmów zrozumiane „tak jak dla nowowytbudowanego budynku w głębi terenu 6MW”. Tak więc zapis o linii zabudowy nie dotyczył „głębi terenu”, a odnosił się do tego budynku w głębi terenu 6MW (nie istniejącego w chwili tworzenia planu, a który jest obecnie), który winien stanąć w **liniach zabudowy** zgodnie z MPZP.
3. w kolejnym punkcie pisma z dnia 20 stycznia 2016 roku odnosi się do zarzutów inwestorów, że ten budynek w głębi również nie spełnia wymogów MPZP. Po przeanalizowaniu treści § 3 pkt 16 i § 5 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 2015 roku poz. 1422) oraz projektu budowlanego stwierdzono, że przedmiotowy budynek został zaprojektowany zgodnie z MPZP.

Ponadto należy zaznaczyć, że temat ten był przedmiotem analizy Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (dalej: MKU-A), powołanej przez Prezydenta Miasta Płocka zgodnie z art. 8 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku poz. 778), składającej się z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego, w tym: architekci, urbaniści, konserwator zabytków, inżynier drogownictwa, specjalista od zieleni, itp. W dniu 29 maja 2015 roku inwestorzy złożyli do Prezydenta Miasta Płocka, reprezentowanego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, wniosek o zaopiniowanie projektu kompleksowego remontu budynku przy ul. Misjonarskiej w Płocku. MKU-A w swojej opinii Nr 13/2015 z dnia 10 lipca 2015 roku stwierdziła, że koncepcja nie spełnia zaleceń konserwatorskich. W związku z powyższym odpowiedź udzielona inwestorom w piśmie z dnia 20 stycznia 2016 roku jest spójna z opinią MKU-A.

Pani Radna Wioletta Kupla czytając odpowiedź Pani Anety Pomianowskiej-Molak Dyrektora Wydziału Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta z dnia 20 stycznia 2016 roku zapewne nie czytała pisma inwestorów z dnia 21 grudnia 2015 roku oraz nie brała udziału

w kilku spotkaniach pracowników Urzędu Miasta Płocka z inwestorami bo wtedy odpowiedź byłaby dla Pani bardziej czytelna.

Jednocześnie informuję Panią Radną, że inwestorzy na spotkaniach w Urzędzie Miasta Płocka podnosili, że w przypadku braku możliwości nadbudowy budynku przedsięwzięcie „Dom Seniora” jest nieopłacalne. Trzeba jednak zaznaczyć, że obowiązujący MPZP, jak już wspomniałem wcześniej, nie przewiduje takiej funkcji i taki stan rzeczy był znany inwestorom w chwili nabywania nieruchomości.

W przypadku chęci spotkania się inwestorów z pracownikami Urzędu Miasta Płocka jesteśmy otwarci na takowe, choć wydaje się, że w tej sprawie wszelkie wątpliwości zostały już inwestorom wyjaśnione.

Wobec powyższego nie można się zgodzić ze stwierdzeniami Radnej Pani Wioletty Kupły z interpelacji, jakoby Urząd Miasta Płocka „skutecznie blokował” zamierzenia inwestorów. Nie można więc mówić o „negatywnym odnoszeniu się do wniosku”, a należy wskazać na wyczerpującą i profesjonalną odpowiedź urzędników ratusza starających się wytłumaczyć inwestorom w jakiej sytuacji się znajdują zgodnie z prawem.

Reasumując należy stwierdzić, że odpowiedź Pani Anety Pomianowskiej-Molak Dyrektora Wydziału Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta z dnia 20 stycznia 2016 roku udzielona inwestorom jest zgodna z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Płocku pomiędzy ul. Kolegialną, ul. Misjonarską, ul. Kościuszki i Pl. Obrońców Warszawy przyjętym Uchwałą Nr 347/XIX/03 Rady Miasta Płocka w dniu 30 grudnia 2003 roku. Przyjęcie przez tutejszy organ administracji publicznej interpretacji MPZP inwestorów przedsięwzięcia „Dom Seniora” skutkowałoby zmianą dotychczasowej linii weryfikacji ustaleń MPZP i byłoby niezgodne z przepisami prawa.

Na marginesie pragnę zwrócić uwagę, że wraz z interpelacją nie załączono żadnej wizualizacji o której Pani pisze na str. 2 wers 11.

Mam nadzieję, że udzielona odpowiedź wyczerpuje treść Pani interpelacji.

Z powierzeniem
ZASTĘPCA PREZYDENTA
Miasta Płocka
Jacek Terebus

Otrzymują:

1. Pani Wioletta Kulpa
Radna Rady Miasta Płocka
za pośrednictwem Biura Obsługi Rady Miasta
2. Biuro Obsługi Rady Miasta w/m
3. Zespół Organizacyjny – w/m
4. Miejski Konserwator Zabytków – w/m
5. WRM-IV.2010.16.2016.GD – a/a
6. WRM-IV.0003.47.2016.GD – a/a

Oddział Organizacyjny
Zespół Organizacyjny

Wpłynęło dnia **2016-06-14**

L.dz. Podpis

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Biuro Obsługi Rady Miasta
09-400 Płock, Stary Rynek 1
14 06 2016