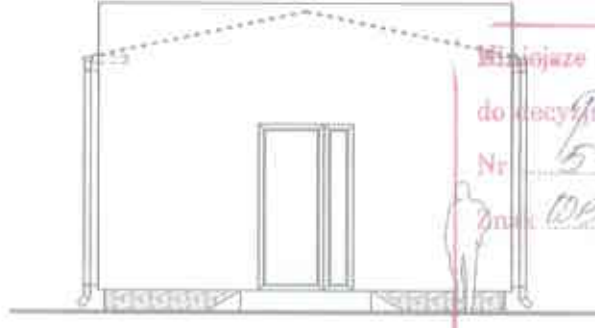


EGZEMPLARZ INWESTORA NR 1



Niniejsze stanowi załącznik,
 do decyzji o pozwoleniu na budowę
 Nr 53/2011 z dnia 24.04.2011
 Znak WPA 670.360.2011

**PROJEKT BUDOWLANY
 BUDYNKU STACJI
 UZDATNIANIA WODY**

Niniejsze stanowi załącznik
 do decyzji o pozwoleniu na budowę
 Nr 340/2011 z dnia 04.11.2011
 Znak WPA 670.360.2011

INWESTOR

SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ
 W PUŁTUSKU UL. TEOFILA KWIATKOWSKIEGO 19
 06-102 PUŁTUSK

ADRES BUDOWY

PUŁTUSK UL. TEOFILA KWIATKOWSKIEGO 19
 06-102 PUŁTUSK
 DZIAŁKA NR. 105/15,106/6

POWIAT PUŁTUSKI

A.T. Development Sp. z o.o.
 Biuro Projektów Przygotowania
 i Realizacji Inwestycji
 NIP 1080003218, KRS: 0000272181
 e-mail: a.t.development@wp.pl

mgr Tadeusz Bednarczyk

OPRACOWY					MICHAŁ BUCZKOWSKI
projektant		MAREK WACLAWEK		TADEUSZ BEDNARCZYK	
sprawdzający	MARCIN WALDEMAR DUDA		ZBIGNIEW DĄBROWSKI		
ZAKRES OPRACOWANIA	BRANŻA ARCHITEKTONICZNA	BRANŻA ARCHI-KONSTR.	BRANŻA KONSTRUKCYJNA	BRANŻA KONSTRUKCYJNA	BRANŻA ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNA
UPRAWNIENIA W SPECJALNOŚCI	BRANŻA ARCHITEKTONICZNA	BRANŻA ARCHI-KONSTR.	BRANŻA KONSTRUKCYJNA	BRANŻA KONSTRUKCYJNA	
NUMER EVIDENCYJNY UPRAWNIENI	MA/D65/08	Wa-194/93	514/85/Os	52/89/Os	
DATA OPRACOWANIA	PAŹDZIERNIK 2011	PAŹDZIERNIK 2011	PAŹDZIERNIK 2011	PAŹDZIERNIK 2011	PAŹDZIERNIK 2011
PODPIS					

mgr Zbigniew Dąbrowski MAZOWIECKIEJ
 ul. No 314/84/85
 KRAJOWY INSTYTUT BUDOWNICTWA
 mgr Tadeusz Bednarczyk
 Nr upraw. 52/89/Os
 Nr ew. MAZ/BO/0284/07

ZESTAWIENIE ELEMENTÓW OPRACOWANEGO PROJEKTU

- ZESTAWIENIE	str. ..1
- WYPIS Z PLANU MIEJSCOWEGO	str. 2-10
- ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY	str. 11-12
- OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	str. 13-14
- RYS. NR 1. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	str. 15
- OPINIA GEOTECHNICZNA	str. 16-17
- OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTOWANYCH ROBÓT	str. 18-20
- RYS. NR 2. RZUT FUNDAMENTÓW	str. 21
- RYS. NR 3. RZUT PRZYZIEMIA	str. 22
- RYS. NR 4. RZUT DACHU	str. 23
- RYS. NR 5. PRZEKRÓJ PIONOWY A-A	str. 24
- RYS. NR 6. ELEWACJA PÓŁNOCNA, POŁUDNIOWA	str. 25
- RYS. NR.7. ELEWACJE WSCHODNIA, ZACHODNIA	str. 26
- RYS. NR 8. RYSUNKI KONSTRUKCYJNE	str. 27
- INNE INFORMACJE	str. 28
- INFORMACJA B I O Z	str. 29-31
- OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA	str. 32
- ZAŚWIADCZENIE O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY	str. 33-34
- ODPIS UPRAWNIEŃ PROJEKTANTA	str. 35-36

Opracował:

DECYZJA NR 30/2011
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071z późn. zm.) oraz art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1, art. 53, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Pułtusku, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji uzdatniania wody, na terenie działki nr ewid. 105/15 oraz części działki nr ewid. 106/6 położonych w obrębie 28 miasta Pułtusk,

po dokonaniu uzgodnień:

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - w zakresie ochrony przyrody (teren otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego),
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.), w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;

oraz po uzyskaniu opinii w zakresie komunikacji,

u s t a l a m

następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji:

Obiekty infrastruktury technicznej: budowa stacji uzdatniania wody, na terenie działki nr ewid. 105/15 oraz części działki nr ewid. 106/6 (teren w liniach rozgraniczających ABCDA) położonych w obrębie 28 miasta Pułtusk.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- LINIA ZABUDOWY.

Ustala się lokalizację projektowanej inwestycji w granicach terenu objętego wnioskiem. Należy zachować odległości minimalne wymagane przepisami techniczno-budowlanymi od projektowanych obiektów stacji uzdatniania wody do granic sąsiednich działek budowlanych nie będących własnością Wnioskodawcy oraz od sąsiednich budynków.

- WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.

Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy dla terenu objętego decyzją ustala się na 50%.

- SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.

Ustala się maksymalną szerokość elewacji projektowanego budynku na 8,0 m z tolerancją 20 %.

- WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ.

Wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna (budynek parterowy) oraz nie wyżej jak 5 m od poziomu terenu do gzymsu podrynnowego budynku.

- GEOMETRIA DACHU.

Dach wielospadowy, o nachyleniu połaci 10 - 30 stopni. Kalenica główna dachu budynku na wysokości nie większej jak 6,50 m od poziomu terenu. Nie narzuca się kierunku kalenicy głównej dachu budynku.

Parametry w zakresie powyżej opisanym ustala się dla budynku projektowanej stacji uzdatniania wody, dla zbiornika wyrównawczego i zbiornika wody czystej nie ustala się parametrów w zakresie przywołanych powyżej punktów.

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- ustala się zakaz wykonywania urządzeń mogących wpłynąć na naruszenie stosunków wodnych, w tym długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej,
- ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej o charakterze uciążliwym dla środowiska oraz takiej, gdzie strefa uciążliwości związana z projektowaną inwestycją będzie wykraczała poza granice działki Inwestora,
- ustala się obowiązek wprowadzenia na działkach zieleni wysokiej, średnio wysokiej i niskiej oraz nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg przy równoczesnym zakazie nieuzasadnionego „uszczuplania” istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych jak również innych ogrodzeń o konstrukcji szczelnej, uniemożliwiającej migrację zwierząt, gadów i płazów,
- teren położony w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego,
- ustala się zakaz dokonywania wycinki drzew bez uzyskania odpowiednich decyzji,
- planowana inwestycja znajduje się w rejonie km 63+850 rzeki Narew, dla której rzędna zalewu o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat (1%) wynosi 83,36 m n.p.m Kr. Wg dostarczonej mapy w skali 1:1000 rzędne terenu pod inwestycję wynoszą ok. 83,6-83,79 m n.p.m.Kr. Oznacza to, że w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia wału przeciwpowodziowego inwestor powinien się liczyć z niebezpieczeństwem zalewu przedmiotowego obszaru warstwą wody do rzędnej 83,36 m n.p.m.Kr. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi obejmują tereny narażone na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego-zgodnie z art. 88d ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- Komunikacja, miejsca parkingowe - przewiduje się zachowanie istniejącego układu obsługi komunikacyjnej terenu. 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.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci energetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci.
- Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci wodociągowej.
- Zaopatrzenie w energię ciepłą - we własnym zakresie.
- Odprowadzenie ścieków - nie dotyczy projektowanej inwestycji.
- Gospodarka odpadami - należy zaprojektować na terenie działki Inwestora miejsce do gromadzenia odpadów, gromadzenie odpadów w pojemnikach na ten cel przeznaczonych oraz workach plastikowych oznaczonych znakiem identyfikacyjnym firmy odbierającej odpady. Właściciel nieruchomości ma obowiązek zapewnić odpowiednią wielkość pojemników i ich liczbę oraz częstotliwość wywozu odpadów gwarantującą utrzymanie porządku i czystości na danej nieruchomości. Usuwanie zgromadzonych odpadów komunalnych do pojemników innych użytkowników bez porozumienia z nimi, bądź koszy ulicznych, jest zabronione. Transport odpadów może być prowadzony wyłącznie przez specjalistyczne firmy zajmujące się tego rodzaju działalnością oraz posiadające odpowiednie zezwolenia wymagane obowiązującymi uregulowaniami prawnymi. Obowiązuje zakaz indywidualnego przywożenia odpadów na składowisko przez osoby fizyczne

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby,

4. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Inwestycja objęta decyzją ma spełniać wymagania określone m.in. przepisami:

- a) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- b) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).
- c) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- d) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- e) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- f) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.

- szczegółową trasę przebiegu i sposób wykonania sieci należy uzgodnić z zarządcą drogi i administratorem sieci,
- projekt inwestycji wymaga uzgodnienia z Powiatowym Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Technicznej,
- projekt budowlany należy wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133),

4. Inne ustalenia:

- projektowana inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
- projektowana inwestycja nie jest położona:
 - w miejscowości uzdrowskiej,
 - na obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - na terenie górniczym,
 - na gruntach wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
 - na obszarze położonym w granicach parku narodowego i jego otuliny,
 - na terenie przeznaczonym pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub krajowym w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Przebieg inwestycji określony został na mapach w skali 1:1000, stanowiących integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji uzdatniania wody, na terenie działki nr ewid. 105/15 oraz części działki nr ewid. 106/6 położonych w obrębie 28 miasta Pułtusk.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wójt, burmistrz, prezydent miasta po uzgodnieniu z:

1. ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami;
2. wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
3. dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
4. właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych;
5. właściwym organem administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
6. organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
7. dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny;
8. regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
9. właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
10. wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10a) wojewodą, marszałkiem województwa, regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
11. dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej - w odniesieniu do:
 - a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
 - b) obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.), w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z tym, że projektowana inwestycja nie znajduje się na terenach określonych w art. 53 ust. 4 pkt. 1-7, 10-10a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, brak jest wymogu uzgadniania realizacji inwestycji w powyższym zakresie.

Projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną (wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów pod numerem MA-1186).

W dniu 05.09.2011 r. Burmistrz Miasta Pułtusk wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie o uzgodnienie realizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji

uzdatniania wody, na terenie działki nr ewid. 105/15 oraz części działki nr ewid. 106/6 położonych w obrębie 28 miasta Pułtusk. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska otrzymał projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w dniu 08.09.2011 r., zaś Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w dniu 09.09.2011 r..

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Postanowieniem Nr 1711/P/NZD/11 z dnia 19.09.2011 r. (data wpływu 26.09.2011 r.) uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska pismem znak: WSTI-S.612.820.2011.DS z dnia 09.09.2011 r. (data wpływu 13.09.2011 r.) uzgodniła przedłożony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na to, że zarządcą drogi - ul. Teofila Kwiatkowskiego jest Burmistrz Miasta Pułtusk uzyskano opinię z Samodzielnego Referatu Gospodarki Komunalnej, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Pułtusk w zakresie komunikacji.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego strony postępowania nie wnieśli uwag, wniosków i dowodów.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu wniosku postanowiono jak w sentencji decyzji.

Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starostwa Powiatowego w Pułtusk o udzielenie pozwolenia na budowę.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
2. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Pułtusk w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

W załączeniu:

- załącznik graficzny do niniejszej decyzji,
- analiza urbanistyczna.

Otrzymują:

1. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Pułtusk,
2. Powiat Pułtusk
3. a/a,-

Do wiadomości:

- Marszałek Województwa Mazowieckiego

Z up. BURMISTRZA

mgr Cezary Parzych
Sekretarz Miasta

ANALIZA URBANISTYCZNA CZĘŚĆ TEKSTOWA

Załącznik do decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego

Nr
USA/LENIL/INWESTYCJI/06.10.201

SPORZĄDZONA DO CELÓW WYDANIA DECYZJI O
CELU PUBLICZNEGO.

Zap. BURMISTRZA

mgr Cezary Parzycki
Sekretarz Miasta

I. ANALIZA WSTĘPNA .

1. OBSZAR ANALIZOWANY.

Teren działki nr 105/15 i cz. działki nr 106/6 obr. 28 w Pułtusku , teren i działki graniczące z w/wym. terenem w promieniu minimum 50 m. Analizowana powierzchnia terenu ok. 4 ha.

2. RODZAJ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI .

Budowa stacji uzdatniania wody.

3. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU OBJĘTEGO PROJEKTOWANĄ INWESTYCJĄ.

Teren działki nr 105/15 i 106/6 obr.28 stanowi własność strony wnoszącej wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Teren działki opisany w rejestrze gruntów jako użytek zabudowany inny – Bi . Na terenie działki objętej wnioskiem istniejące parkingi i wewnętrzne drogi dojazdowe.

Teren działki położony w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

Teren działki położony w strefie obszaru ~~potencjalnego zagrożenia powodzią~~

4. OPIS ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU ANALIZOWANEGO.

4.1. UKSZTAŁTOWANIE TERENU, CECHY PRZYRODNICZE.

Teren w obszarze analizowanym bez cennej przyrodniczo zieleni . częściowo zagospodarowany - teren Szpitala Powiatowego.

4.2. SPOSÓB UŻYTKOWANIA OBSZARU (FUNKCJE ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY).

Teren objęty wnioskiem i teren sąsiedni częściowo zagospodarowany - teren Szpitala Powiatowego.

Po stronie północnej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4.3. OBIEKTY BUDOWLANE.

Budynki użyteczności publicznej (Szpital Powiatowy) , budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze , garażowe. Sieci i przyłącza infrastruktury technicznej. Obiekty infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu.

4.4. ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ OBSZARU , W TYM KOMUNIKACJA.

Istniejący układ obsługi komunikacyjnej terenu , drogi :

- powiatowa : ul. Bartodziejska

- gminne : ul. Graniczna, ul. Piaskowa, ul. T. Kwiatkowskiego.

Teren uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej :

- linia energetyczna N.N.
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej .

5. WARTOŚCI I CECHY PARAMETRÓW ZABUDOWY NA OBSZARZE ANALIZOWANYM

5.1 LINIA ZABUDOWY.

Linia zabudowy nieuporządkowana, budynki lokalizowane w odległości od 4 m od granic dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

5.2. WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.

Na obszarze analizowanym teren zabudowany w stosunku do powierzchni działki wynosi od 10 do 50 %. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 30 %.

5.3. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.

Szerokość elewacji dla istniejących budynków wynosi od 4 m do 73 m.

5.4. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ .

Wysokość elewacji frontowej istniejących budynków od 3 m do 18 m.

5.5. GEOMETRIA DACHU.

Dachy budynków o b. zróżnicowanej geometrii , od dachów płaskich do dachów o stromych połaciach i kącie nachylenia połąci do ok. 60 stopni. Dachy jednospadowe i wielospadowe. Wysokość głównej kalenicy nie większa jak 18,0 m.

Układ głównych kalenic dachów budynków – mieszany t.j. kalenice główne usytuowane równolegle, prostopadle lub ukośnie do frontu działki.

II. ANALIZA PARAMETRÓW ZABUDOWY – SPOSÓB USTALENIA WYMAGANYCH WARTOŚCI PARAMETRÓW .

1. LINIA ZABUDOWY.

Z uwagi na położenie terenu objętego wnioskiem w oddaleniu od pasów rozgraniczających dróg publicznych – nie należy ustalać linii zabudowy, z uwagą , że projektowana lokalizacja inwestycji musi spełnia wymogi przepisów szczególnych .

2. WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.

Należy zachować nieprzekraczalne parametry wskaźnika powierzchni zabudowy ustalone istniejącym zagospodarowaniem sąsiedniego terenu – w strefie działek zabudowanych .

3. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.

Należy przyjąć możliwość zastosowania istniejącej szerokości elewacji budynków położonych na analizowanym terenie , szerokość elewacji dla projektowanego budynku stacji uzdatniania wody zgodna z wnioskiem inwestora.

4. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ .

Należy przyjąć możliwość zastosowania istniejącej wysokości elewacji budynków położonych na analizowanym terenie , wysokość elewacji dla projektowanego budynku stacji uzdatniania wody zgodna z wnioskiem inwestora.

5. GEOMETRIA DACHU.

Ustalenie wartości i układu dachów jako kontynuacja geometrii istniejących dachów budynków położonych na analizowanym terenie .

Parametry w zakresie powyżej opisanym (od pkt. 2 do pkt. 5) ustala się dla budynku projektowanej stacji uzdatniania wody, dla zbiornika wyrównawczego i zbiornika wody czystej nie ustala się parametrów w zakresie przywołanych powyżej punktów od 2 do 5.

III. WNIOSKI Z ANALIZY , USTALENIA ZAPISÓW W DECYZJI.

1. USTALENIE PARAMETRÓW ZABUDOWY

1.1.LINIA ZABUDOWY.

Ustala się lokalizację projektowanej inwestycji w granicach terenu objętego wnioskiem. Należy zachować odległości minimalne wymagane przepisami techniczno-budowlanymi od projektowanych obiektów stacji uzdatniania wody do granic sąsiednich działek budowlanych nie będących własnością Wnioskodawcy oraz od sąsiednich budynków .

WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.

Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy dla terenu objętego decyzją ustala się na 50%.

1.3.SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.

Ustala się maksymalną szerokość elewacji projektowanego budynku na 8,0 m z tolerancją 20 %.

1.4.WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ .

Wysokość zabudowy i kondygnacja nadziemna (budynek parterowy) oraz nie wyżej jak 5 m od poziomu terenu do gzymsu podrynnowego budynku .

1.5.GEOMETRIA DACHU.

Dach wielospadowy , o nachyleniu połaci 10 – 30 stopni. Kalenica główna dachu budynku na wysokości nie większej jak 6,50 m od poziomu terenu.

Nie narzuca się kierunku kalenicy głównej dachu budynku.

Parametry w zakresie powyżej opisanym (od pkt. 1. 2 do pkt. 1.5) ustala się dla budynku projektowanej stacji uzdatniania wody, dla zbiornika wyrównawczego i zbiornika wody czystej nie ustala się parametrów w zakresie przywołanych powyżej punktów od 1.2 do 1.5.

2. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.

2.1. Komunikacja, miejsca parkingowe.

Przewiduje się zachowanie istniejącego układu obsługi komunikacyjnej terenu.

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.

2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Z sieci energetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci.

2.3. Zaopatrzenie w wodę .

Z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci wodociągowej.

2.4. Zaopatrzenie w energię cieplną.

We własnym zakresie.

2.5. Odprowadzenie ścieków.

Nie dotyczy projektowanej inwestycji.

2.6. Gospodarka odpadami.

Należy zaprojektować na terenie działki Inwestora miejsce do gromadzenia odpadów, gromadzenie odpadów w pojemnikach na ten cel przeznaczonych oraz workach plastikowych oznaczonych znakiem identyfikacyjnym firmy odbierającej odpady. Właściciel nieruchomości ma obowiązek zapewnić odpowiednią wielkość pojemników i ich liczbę oraz częstotliwość wywozu odpadów gwarantującą utrzymanie porządku i czystości na danej nieruchomości.

Usuwanie zgromadzonych odpadów komunalnych do pojemników innych użytkowników bez porozumienia z nimi, bądź koszy ulicznych, jest zabronione.

Transport odpadów może być prowadzony wyłącznie przez specjalistyczne firmy

zajmujące się tego rodzaju działalnością oraz posiadające odpowiednie zezwolenia wymagane obowiązującymi uregulowaniami prawnymi.
Obowiązuje zakaz indywidualnego przywożenia odpadów na składowisko przez osoby fizyczne.

3. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Ustala się zakaz wykonywania drenaży i innych urządzeń mogących wpłynąć na naruszenie stosunków wodnych terenu.

Ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej o charakterze uciążliwym dla środowiska oraz takiej, gdzie strefa uciążliwości związana z projektowaną inwestycją będzie wykraczała poza granice działki Inwestora.

Ustala się obowiązek wprowadzenia na działkach zieleni wysokiej, średnio wysokiej i niskiej oraz nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg przy równoczesnym zakazie nieuzasadnionego „uszczipiania” istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych jak również innych ogrodzeń o konstrukcji szczelnej, uniemożliwiającej migrację zwierząt, gadów i płazów.

Teren położony w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

4. USTALENIA W ZAKRESIE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej położonej w strefie analizowanego obszaru.

Ustala się konieczność ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania przez osoby trzecie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

Ustala się konieczność zapewnienia warunków w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Powyżej przytoczone warunki ochrony muszą spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych.

5. Zakres uzgodnień wynikający z art. 60 ustawy „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

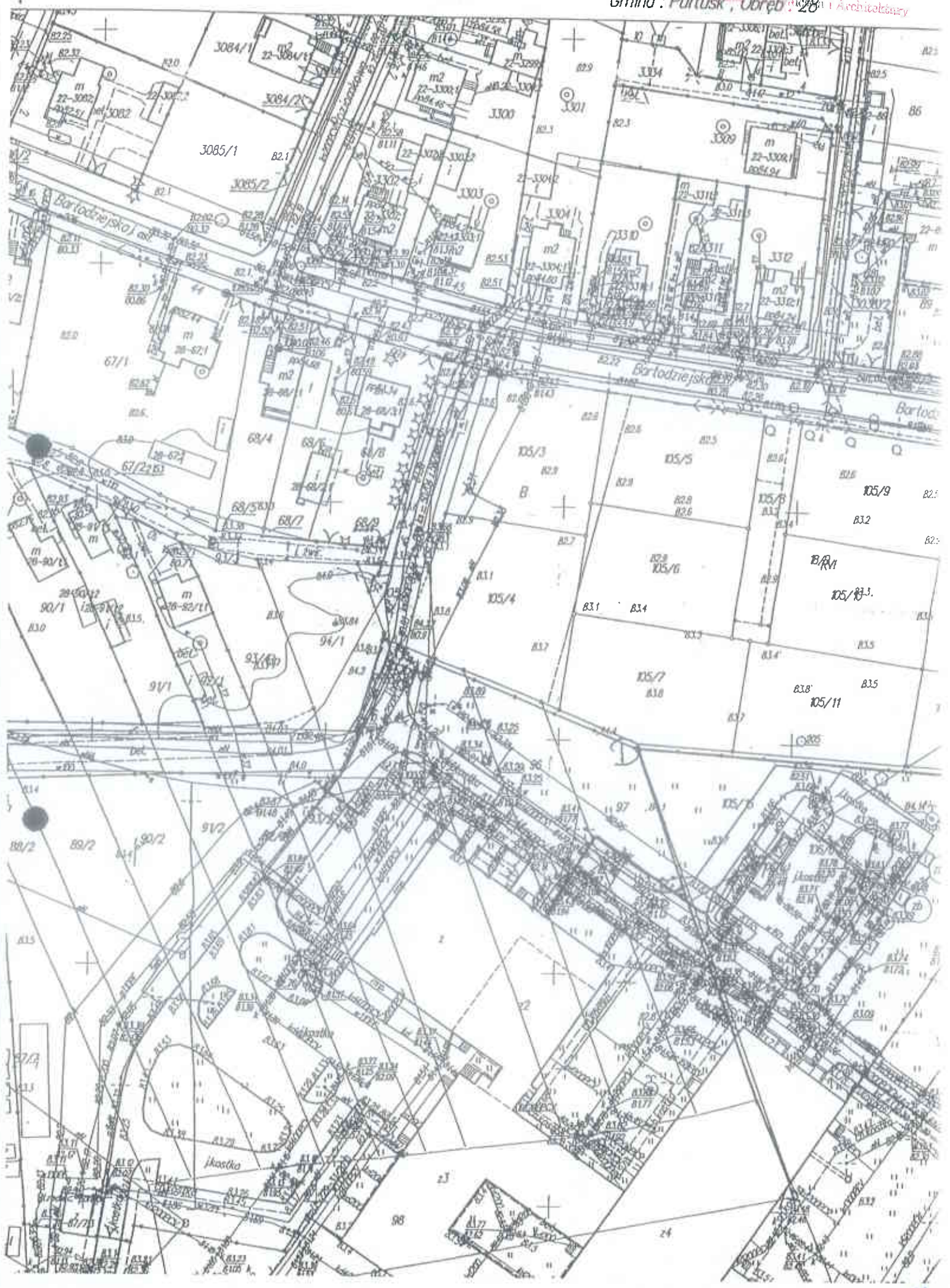
5.1. W zakresie ochrony przyrody – teren otuliny NPK.

5.2. Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej - dla przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, lub w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych w studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzonym przez regionalnego dyrektora zarządu gospodarki wodnej, a w przypadku braku tego studium w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – obszar potencjalnego zagrożenia powodzią, wymóg dokonania uzgodnień.

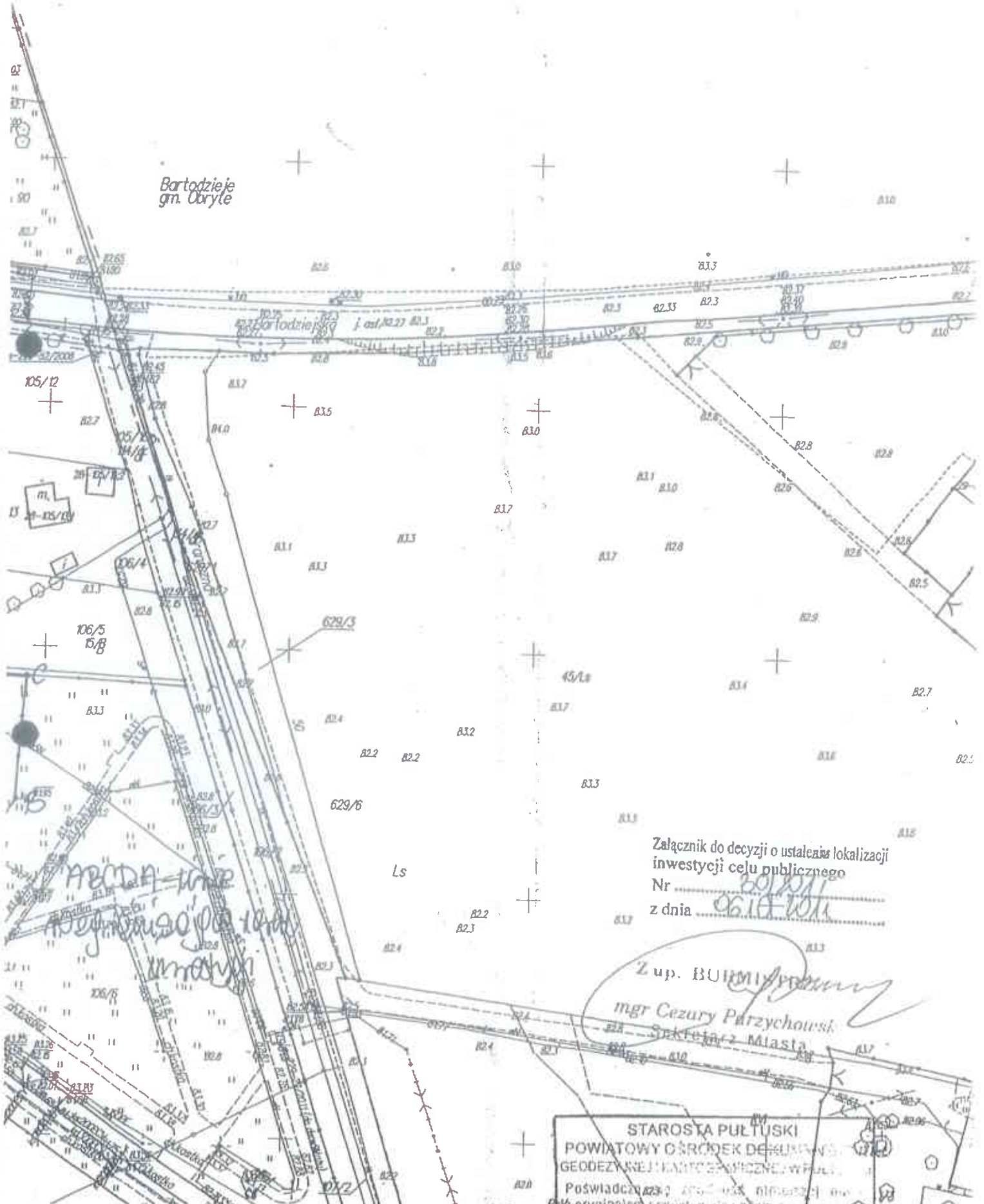
Opracował :

mgr inż. arch. Andrzej Kalinowski
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów MA-1186

Pułtusk, 05.09.2011 r.



Bartodzieje
gm. Obrzye



Załącznik do decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego
Nr
z dnia
60/2011
06.10.2011

Z up. BU
mgr Cezury Parzychowski
Sekretarz Miasta

STAROSTA PUŁTUSKI
POWIATOWY OŚRODEK DEKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ KARTOGRAFICZNEJ W PULAWACH
Poświadczam, że
PW oryginałach przytoczonych w niniejszym projekcie

OPIS TECHNICZNY

Starostwo Powiatowe
w Pułtusk
Wydział Budownictwa i Architektury

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

NR 105/15,106/6

Położonej w miejscowości: Pułtusk ul. Teofila Kwiatkowskiego 19 gm. Pułtusk
Inwestor: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Pułtusk
ul. Teofila Kwiatkowskiego 19,06-102 Pułtusk,

I Podstawa opracowania.

1. Decyzja o warunkach zabudowy nr. 30/2011
2. Rozmowa z inwestorem.
3. Wizja lokalna w terenie.

II Opis stanu istniejącego.

1. Przedmiotowe działki położone są w miejscowości Pułtusk ul. Teofila Kwiatkowskiego gm. Pułtusk i wg. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leżą na terenie Szpitala Powiatowego.
2. Linia rozgraniczenia – zgodnie z załącznikiem graficznym.
3. Linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym.
4. Zabudowa istniejąca – działki są częściowo zabudowane.

III Opis stanu projektowanego.

Na przedmiotowych działkach projektuje się budowę budynku stacji uzdatniania wody w technologii murowanej z pustaka gazobetonowego, dwuspadowego, parterowego, odstożnika popłuczyn, w miejscu wskazanym na projekcie zagospodarowania działek. Pozostałą część zagospodarować zielenią niską i wysoką.

IV Zestawienie powierzchni.

-powierzchnia zabudowy projektowanego budynku mieszkalnego	49,64 m²
	Pow. Działek 11448,00 m²
- powierzchnia zieleni wysokiej i niskiej	7920,05 m²
	Co stanowi 69,2% działki biologicznie czynnej.
Współczynnik intensywności zabudowy	0,30

V .Inne informacje

Projektowana budowa budynku stacji uzdatniania wody będzie inwestycją nie mającą negatywnego wpływu na stan środowiska. Obszar oddziaływania projektowanego obiektu nie wykracza poza granice działek numer 105/15,106/6.

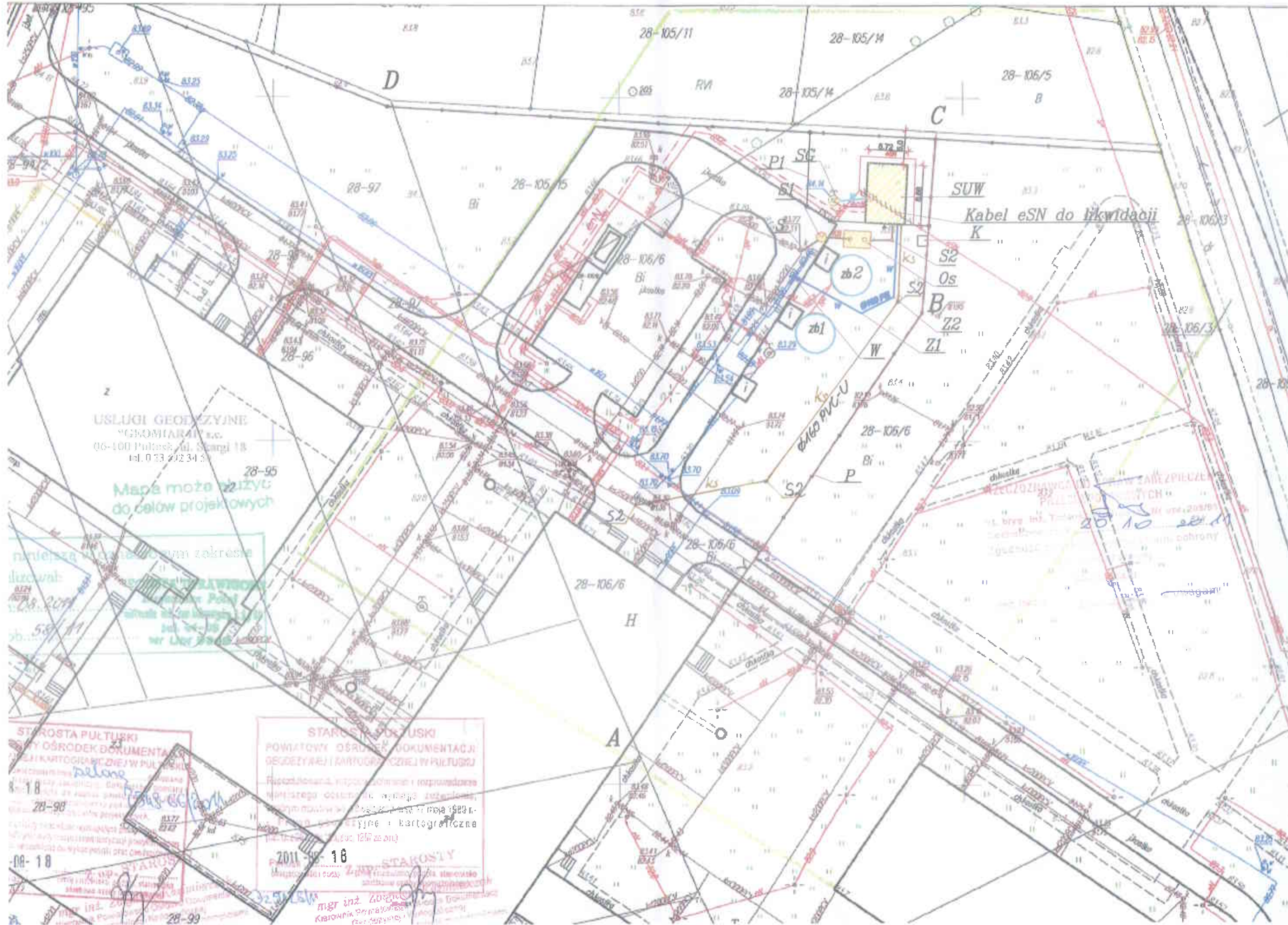
Działki nie znajdują się w granicach wpływów eksploatacji górniczych.

Działki nie są wpisane do rejestru zabytków i nie podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działki zgodnie z miejscowym planem przestrzennym położone są na terenie Szpitala Powiatowego.

Opracował:





USŁUGI GEODEZYJNE
"GKOMTARMI" s.c.
06-100 Pultusk, Al. Stęgny 18
tel. 0 33 922 34 5

Mapa może służyć
do celów projektowych

najmniejszą kolumnę o tym zakresie
liczował:
Załącznik Nr 10
10 02 10 2010

STAROSTA PULTUSKI
BIURO OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W PULTUSKU
ul. Wolności 18
16-000 Pultusk
tel. 0 33 922 34 5
fax 0 33 922 34 7

STAROSTA PULTUSKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W PULTUSKU
Pracownia i Wydział Geodezji i Kartografii
ul. Wolności 18, Pultusk
16-000 Pultusk, 17 maja 1993 r.
Załącznik do uchwały nr 12/13/93
Sejmiku Powiatu Pultuskiego

2011-08-16
mgr inż. Zdzisław
Kawonka

zapewnić
ochrony