

P.H.U. BUDOMUR Sp. z o.o.  
ul. Ogrodowa 5  
06 - 100 PUŁTUSK

2021-12-07

Pułtusk, 07.12.2021 r.

B  
GGH 610.1.2021

GGH+S

SEKRETARIAT Burmistrza Miasta Pułtusk	
W P Ł Y N Ę Ł O	
dnia	2021-12-07
Nr	25914
Podpis	

Rada Miasta Pułtuska

za pośrednictwem

Burmistrza Miasta Pułtusk  
ul. Rynek 41  
06 - 100 PUŁTUSK

MDL (yB)  
8.12.2021

## WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 219), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z usługami na parterze, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze, garażami, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi na działce nr 12-69/39 położonej w obrębie PUŁTUSK – 12, 142404\_4.0012.

### I. Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowej (art. 7 pkt 7 w/w ustawy).

#### 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem.

Granice terenu objętego wnioskiem pokrywają się z granicami dz. nr ewid. 12-69/39, dla której założono księgę wieczystą o numerze OS1U/00040915/5. Zostały one oznaczone na mapie do celów projektowych linią koloru czerwonego. Obszar, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać pokrywa się z dz. nr 12-69/39.

#### 2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej usług.

Na parterze budynku – lokal usługowy o pow. użytkowej max. = 640,00 m<sup>2</sup>.

#### 3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Pojedyncze mieszkanie będzie posiadało powierzchnię użytkową w przedziale min = 32,00 m<sup>2</sup>, max. = 75,00 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w przedziale min. = 2800,00 m<sup>2</sup>, max. = 3200,00 m<sup>2</sup>.

#### 4. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Liczba mieszkań będzie zamykać się w przedziale min. = 58, max. = 68

#### 5. Określenie zakresu inwestycji przeznaczanego na działalność handlową lub usługową.

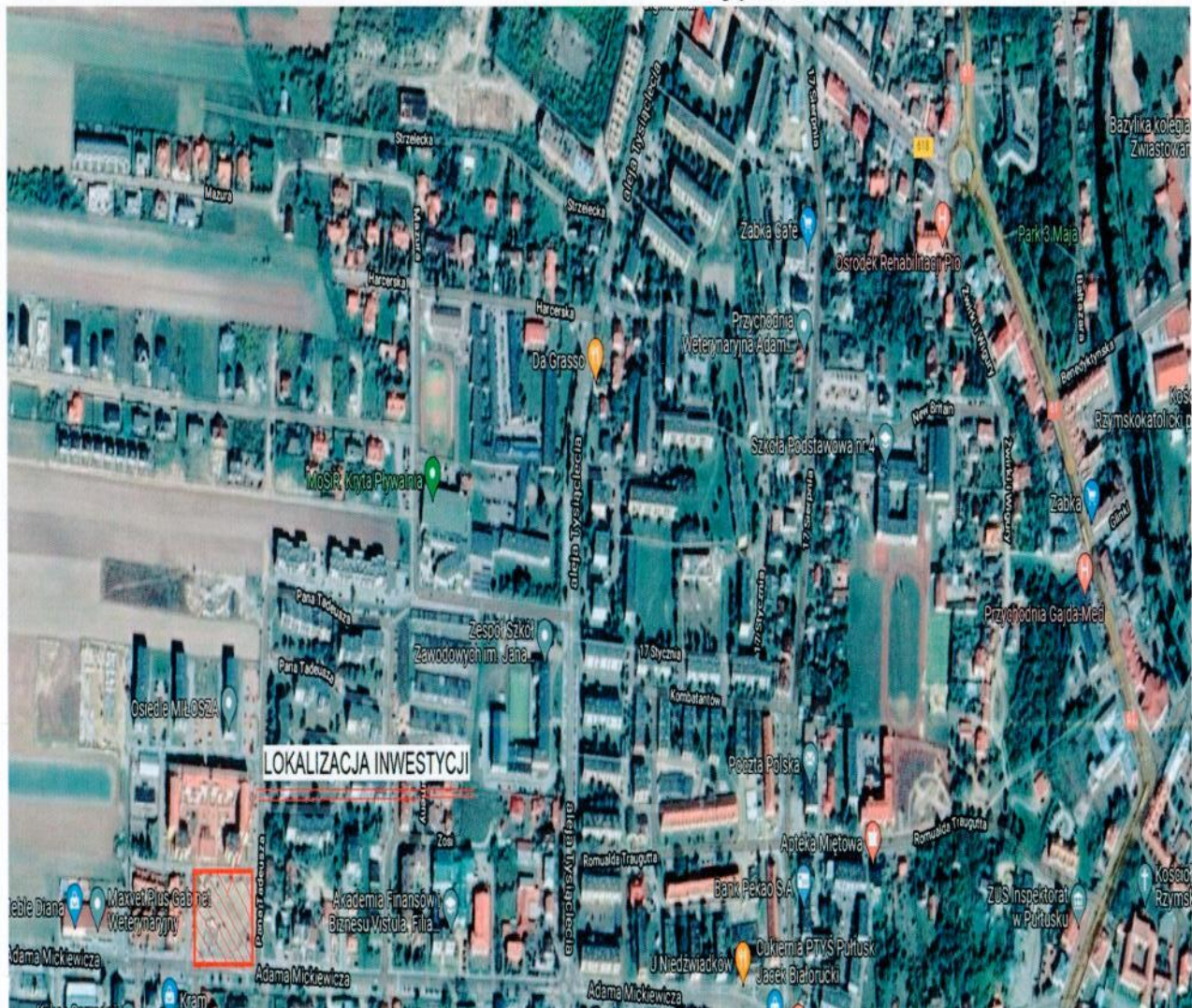
W ramach inwestycji zostanie zaprojektowana, w części parterowej budynku, powierzchnia przeznaczona na działalność handlową lub usługową. Powierzchnia użytkowa handlu i usług będzie zawierać się w przedziale od 560,00 m<sup>2</sup> do 640,00 m<sup>2</sup> i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.



6. Poniższe zdjęcia przedstawiają charakter mieszkalny okolicy.

Kolorem czerwonym zaznaczone zostały budynki mieszkalne, wielorodzinne o czterech i pięciu kondygnacjach nadziemnych.

Zdjęcie nr 1









## 7. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

W wyniku realizacji inwestycji zostanie wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami na parterze, 2-klatkowy, o 5 kondygnacjach nadziemnych. Na kondygnacjach nadziemnych powstanie ok. 60 mieszkań. Kondygnacja parteru będzie przeznaczona na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i lokale usługowo-handlowe. W podpiwniczeniu budynku zostaną zaprojektowane miejsca postojowe i pomieszczenia techniczne.

Na terenie, przy budynku, powstaną miejsca postojowe dla samochodów osobowych i miejsce gromadzenia nieczystości (wiata systemowa).

Bilans terenu przedstawia się następująco:

- powierzchnia terenu inwestycji (dz.nr 12-69/39) - 4 080,00 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy budynku - 1 728,00 m<sup>2</sup> ± 10%

W ramach inwestycji zostaną wybudowane:

- dojazdy w oparciu o istniejące zjazdy z ul. Mickiewicza,
- dojścia
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych - 25 ± 10%
- miejsca gromadzenia odpadów - wiata osłonowa lub wydzielone pomieszczenie w parterze budynku

- uzbrojenie terenu w projektowane przyłącza;

a) wodno – kanalizacyjne,

b) energetyczne,

c) sieci ciepłej z włączeniem do miejskiej ciepłowni,

d) kanalizacji deszczowej z lokalnymi zbiornikami retencyjnymi.

Obecnie teren na którym planowana jest inwestycja, jest niezabudowany i brak na nim roślinności wysokiej. Teren działki jest przeznaczony na cele budowlane. Na terenie działki znajduje się pełen układ komunikacyjny powiązany ze zjazdami z ulicy Mickiewicza oraz podziemna infrastruktura techniczna. W bezpośrednim sąsiedztwie działki, od strony południowej, zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny 4-5 kondygnacyjny. Usytuowanie tych budynków zostało przedstawione na zdjęciach nr 1 i nr 2.

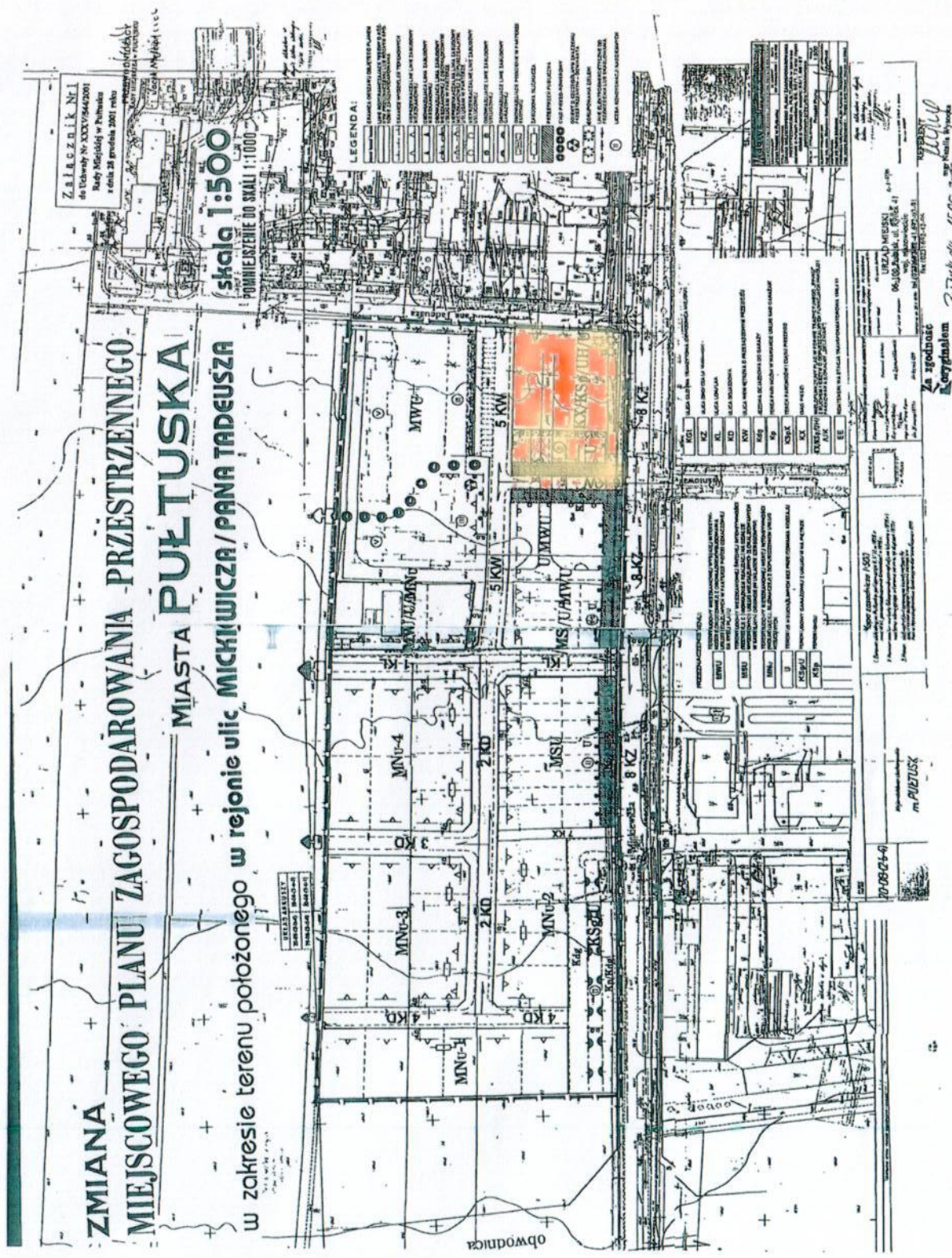
## 8. Przeznaczenie terenu w obowiązującym planie.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą nr XXXV/544/2001 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 grudnia 2001r.

Zgodnie z w/w planem:

- zachodnia część działki, o szerokości 25 m, przeznaczona jest na drogę dojazdową (kolonia 6 KW), miejsca postojowe i dwukondygnacyjną zabudowę usługową (koloniaU)
- pozostała część działki, w kierunku ulicy Pana Tadeusza, o szerokości 55 m przeznaczona jest na wielofunkcyjny plac publiczny z dopuszczeniem funkcji parkowania, sezonowego handlu, gastronomii i imprez kulturalnych (kolonia KX/KSp/UH/UK)





9. Analiza uwarunkowań lokalizacji inwestycji

Po analizie uwarunkowań lokalizacji inwestycji można stwierdzić:



- teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarze miejscowości uzdrowiskowej,
- teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarach objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. O ochronie i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach pasa technicznego , pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- teren planowanej inwestycji nie jest położony na terenach górniczych o których mowa w przepisach ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. u. z 2019r. poz.310 z późniejszymi zmianami),
- teren planowanej inwestycji nie znajduje się w granicach parku narodowego i jego otulinie,
- teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarze przewidzianym do realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie zadań rządowych lub samorządowych,
- planowane przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania pozwolenia wodno – prawnego o którym mowa w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r (Dz. U. z 2020r poz.310),
- inwestycja nie jest planowana na terenie lub sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w Prawie Ochrony Środowiska,
- na terenie planowanej inwestycji nie występują obiekty i obszary dóbr kultury o których mowa w Ustawie z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r poz.293 z późn. zm.),
- na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r (Dz. U. z 2020r poz.310),
- teren planowanej inwestycji jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r (Dz. U. z 2020r poz.55),
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r poz.71),
- teren planowanej inwestycji stanowi własność prywatną.

#### **10. Analiza możliwości wykorzystania uzbrojenia terenu.**

- 8.1. WODA - zapotrzebowanie 40,0 m<sup>3</sup>/d . Przyłącze wodociągowe zostanie wykonane od sieci ø 160 ułożonej w liniach rozgraniczenia ul. Mickiewicza.
- 8.2. KANALIZACJA SANITARNA - ilość 36,0 m<sup>3</sup>/d . Ścieki zostaną odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej ułożonej wzdłuż ul. Mickiewicza.
- 8.3. ENERGIA CIEPLNA – na potrzeby ogrzewania , wentylacji i ciepłej wody użytkowej w ilości 280,0 kW zostanie zapewniona z miejskiej sieci ciepłej.
- 8.4. ENERGIA ELEKTRYCZNA – dla potrzeb oświetlenia i do kuchenek elektrycznych zostanie dostarczona na warunkach ENERGII operatora- oddział Płock.  
Zapotrzebowanie energii elektrycznej wg mocy szczytowej 250,0 kW
- 8.5. WODY OPADOWE – Przewidywana ilość wód opadowych z terenu i dachu wyniesie 44 dm<sup>3</sup>/s . Zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej w pasie drogi powiatowej 3403W poprzez retencję w zbiornikach na własnych działkach , w okresie intensywnych



3403W poprzez retencję w zbiornikach na własnych działkach , w okresie intensywnych opadów.

- 8.6. ODPADY SOCJALNO – BYTOWE – zostaną zagospodarowane zgodnie z Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Pułtusk.
- 8.7. WODA P.POŻ. – zabezpieczenie poprzez istniejącą sieć hydrantów ulicznych na miejskiej sieci wodociągowej  $\varnothing$  160 ułożonej w ul. Mickiewicza. Wydajność hydrantów spełnia wymagania Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009r poz.1030).

#### **11. Charakterystyka planowanego sposobu zagospodarowania terenu.**

Na terenie dz. nr dz. nr12-69/39 zostanie zaprojektowany budynek mieszkalny wielorodzinny dwuklatkowy o 5 kondygnacjach nadziemnych ze stropodachem płaskim. Na parterze budynku zostaną zlokalizowane lokale usługowe i miejsca postojowe. Powierzchnia zabudowy budynku wyniesie ok. 1 728,00 m<sup>2</sup>  $\pm$  10%, a wysokość 16,50 m  $\pm$  10%. Kondygnacja podziemna będzie przeznaczona na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i pomieszczenia techniczne. Na terenie przy budynkach, powstaną miejsca postojowe dla samochodów osobowych, miejsca gromadzenia nieczystości.

#### **12. Wskazanie nieruchomości objętych inwestycją mieszkaniową.**

Planowana inwestycja mieszkaniowa będzie polegała na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze ( max.20% powierzchni mieszkań ) oraz garażami na parterze i w piwnicy, dojazdami wewnętrznymi i miejscami postojowymi na działkach nr 12-69/39 położonych w obrębie PUŁTUSK – 12, 142404\_4.0012.

13. Wskazanie nieruchomości , wg. księgi wieczystej w stosunku do których decyzja pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek ograniczenia sposobu korzystania z tej nieruchomości , o których mowa w art.124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami - **NIE DOTYCZY.**

14. Wskazanie nieruchomości będących terenami śródlądowych wód płynących , dróg publicznych lub obszarów kolejowych w przypadku których jest wymagane przejście przez nie sieci uzbrojenia terenu związanego z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą - **NIE DOTYCZY.**

#### **15. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXXV/544/2001 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 28 grudnia 2001r.**

Zgodnie z w/w planem:

- zachodnia część działki 12-69/39 , o szerokości ok. 10,0 m, oznaczona symbolem 6 KW – droga dojazdowa z miejscami postojowymi
- przyległa do niej część działki 12-69/39 , o szerokości ok. 15,0, oznaczona symbolem U – dwukondygnacyjna zabudowa usługowa
- pozostała część działki 12-69/39, w kierunku ulicy Pana Tadeusza , o szerokości 55 m



z dopuszczeniem funkcji parkowania , sezonowego handlu , gastronomii i imprez kulturalnych

**Wnioskuje się o zmianę przeznaczenia obszarów:**

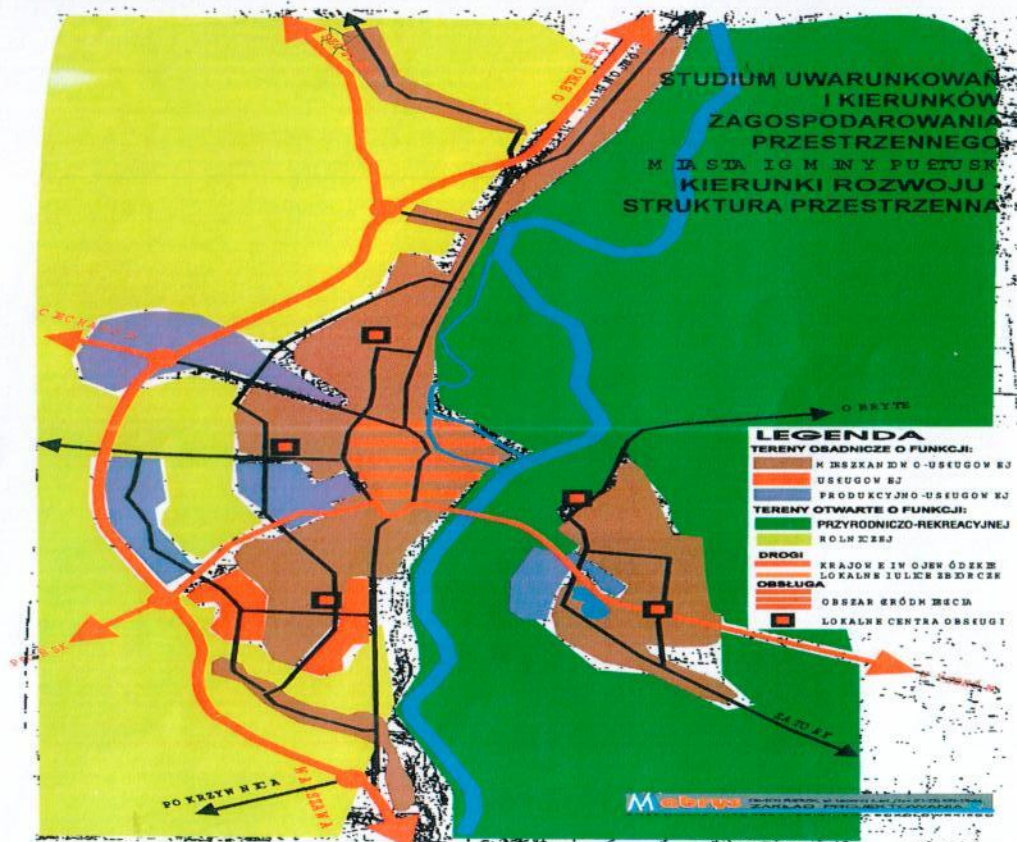
- 6 KW - w części
- U - w całości,
- KX/KSp/UH/UK - w całości,

pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną z usługami na parterze oraz miejscami postojowymi w części podziemnej budynku , dojazdami, dojazdami i miejscami postojowymi na terenie.

Powierzchnia działki podlegająca zmianie przeznaczenia wynosi 4080,00 m<sup>2</sup>.

16. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i gminy Pułtusk zatwierdzonego uchwałą nr XL/588/2002 rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 8 lipca 2002r. Według studium teren objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia, wyznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową z elementami usług nieuciążliwych dla środowiska.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Pułtusk – kierunki rozwoju





### 17. Dostęp do drogi publicznej.

Obszar na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej dz. nr 18-1/2 ,18-1/7 , która jest droga powiatową 3403W PULTUSK – BULKOWO – SKÓRZNICE – GAŚIOROWO (na terenie m. Pułtusk ul. Adama Mickiewicza) ; szerokość drogi wynosi ponad 6,0 m. Do obsługi projektowanej inwestycji zostanie wykorzystany istniejący zjazd z w/w drogi oraz zjazd z ulicy Pana Tadeusza .

### 18. Odległość od przystanku komunikacyjnego.

Projektowana inwestycja znajduje się od przystanków komunikacyjnych:

- 750 m od przystanku przy Al. Tysiąclecia,
- 650 m od przystanku przy ul. Mickiewicza.

W rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2016r. o publicznym transporcie zbiorowym.



Zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 1 ustawy z 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – odległość od przystanku komunikacyjnego, w miastach o liczbie mieszkańców do 100 000 , nie może przekraczać 1000 m. To oznacza , że warunek ten jest spełniony.



## 19. Odległość od szkoły podstawowej.



Projektowana inwestycja znajduje się ok. 1 200 m od Szkoły Podstawowej nr 4 przy ul. New Britain. Zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – odległość od przystanku komunikacyjnego, w miastach o liczbie mieszkańców do 100 000 , nie może przekraczać 3000 m. Dołączono zaświadczenie Burmistrza Pułtuska o możliwości uczęszczania do w/w szkoły 9 uczniów z terenu planowanej inwestycji zgodnie z art.17 ust. 2 pkt 3 w/w ustawy.



## 20. Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.



Projektowana inwestycja znajduje się w odległości 1500 m od parku 3 Maja. Zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 4 ustawy z 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – odległość miejsc urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji, w miastach o liczbie mieszkańców do 100 000, nie może przekraczać 3000 m, przy wymogach 4 m<sup>2</sup> dla planowanej liczby mieszkańców. Zgodnie z art. 17 ust. 9 w/w ustawy planowaną liczbę mieszkańców obliczono dzieląc powierzchnię użytkową mieszkań przez 28 m<sup>2</sup>, czyli  $3200\text{m}^2 / 28\text{m}^2 = 115$  mieszkańców budynku. Obliczono powierzchnię min. 4 m<sup>2</sup> x 115 = 460 m<sup>2</sup>. Park 3 Maja posiada urządzona powierzchnię ok. 9 000 m<sup>2</sup> tzn., że warunek zostanie spełniony.

## 21. Analiza prawna

Zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 ustawy z 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.

Zgodnie z art. 17 ust. 7 ustawy z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących budynki objęte inwestycją mieszkaniową mogą być wyższe jeśli w odległości nie większej niż 500 m znajdują się budynki przekraczające tę ilość kondygnacji (przyjmujemy ilość kondygnacji budynku najwyższego) Warunek ten będzie spełniony. Wobec tego wnioskujemy o 5 kondygnacji nadziemnych.



## 22. Wskaźniki projektowanej inwestycji:

- |                                                                   |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| a) współczynnik intensywności zabudowy                            | - min. 1,50 i max. 2,50                                       |
| b) współczynnik powierzchni biologicznie czynnej                  | - min. 20%                                                    |
| c) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla mieszkań | - min. 1 miejsce post. na mieszkanie                          |
| d) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla usług    | - min. 1 miejsce post. na 60 m <sup>2</sup> powierzchni usług |
| e) ilość miejsc postojowych dla rowerów mieszkanie                | - min. 1 miejsce post. na                                     |
| f) max. ilość kondygnacji naziemnych                              | - 5                                                           |
| g) dach                                                           | - płaski o pochyleniu do 10 <sup>0</sup>                      |

## OŚWIADCZENIE

1. Projektowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie podlegającym ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów o których mowa w art. 5 ust.1-4 ustawy z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
2. Projektowana inwestycja nie jest prowadzona na tym samym obszarze co inwestycje , o których mowa w art. 4 ust. 1 – 13 ustawy z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

PREZES ZARZĄDU  
P.H.U. BUDOMUR Sp. z o.o.

inż. Zbigniew Kowalczyk



- Załączniki: 1. Zaświadczenie Burmistrza Miasta Pułtusk o możliwości przyjęcia uczniów do szkół podstawowych.
2. Mapa do celów projektowych z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem.
  3. Koncepcja zagospodarowania terenu.
  4. Wizualizacja przestrzenna inwestycji.



Pułtusk, 16 listopada 2021 r.

EP. 4424.21.2021

### ZAŚWIADCZENIE

W związku ze złożonym wnioskiem przez P. H. U. Budomur Sp. z o. o. z 12.11.2021 r. o wydanie zaświadczenia w sprawie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej zaświadczam, że w najbliższej odległości od planowanej inwestycji mieszkaniowej (działka 69/39 obręb 12 miasta Pułtusk) znajdują się dwie szkoły podstawowe: Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 3 z Oddziałami Integracyjnymi im. Tadeusza Kościuszki i Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 4 z klasami sportowymi im. Ireny Szewińskiej. Obie szkoły podstawowe mają możliwość przyjęcia 9 nowych uczniów, zgodnie z ustalonymi dla tych szkół obwodami.

  
Z up. BURMISTRZA  
Mateusz Miłoszewski  
ZASTĘPCA BURMISTRZA







- Mapa do celów projektowych**
- 1) skala mapy: 1 : 500
  - 2) nazwa miejscowości: Pułtusk
  - 3) identyfikator i nazwa jednostki ewidencyjnej: 142404 4 – Pułtusk - miasto
  - 4) identyfikator i nazwa obrębu ewidencyjnego: 142404 4.0012 – PULTUSK – 12
  - 5) oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej: GGN. 6641.1.1365.2020
  - 6) układ współrzędnych prostokątnych płaskich: „2000”
  - 7) układ wysokości: Kronsztadt86
  - 8) mapa aktualna w obrysie koloru zielonego
  - 9) data opracowania mapy: 14.05.2021r.
  - 10) służebność gruntowa przejścia i przejazdu ustanowiona na działce nr 69/39 objętej księgą wieczystą KW OS1U/00040915/5 na rzecz każdorazowych właścicieli dz. nr nr 69/35,69/36,69/37 i 69/38

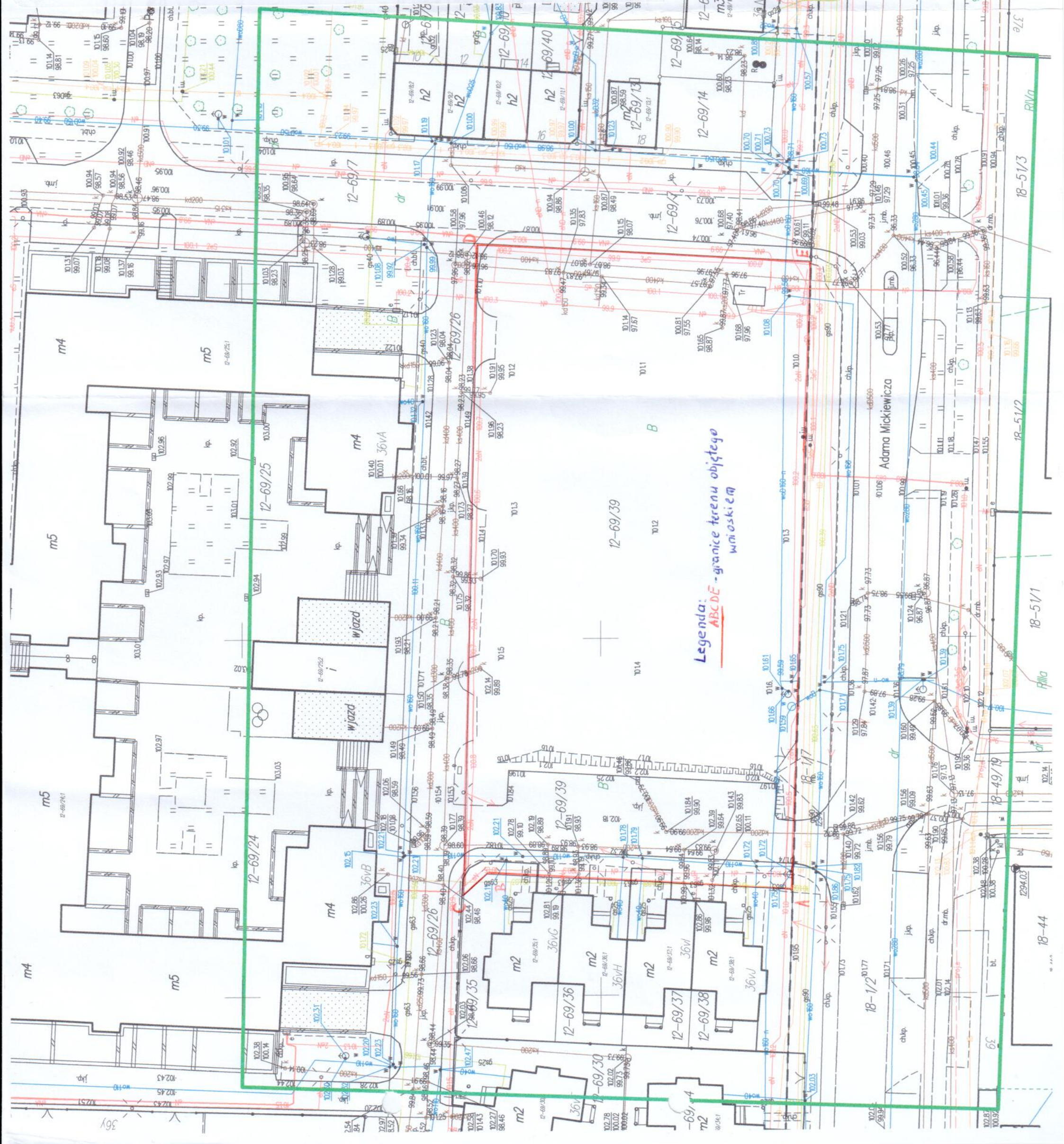
Oświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany protokołem weryfikacji: GGN. 6641.1.1365.2020\_1 z dnia 16.06.2021r. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karniej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie prac geodezyjnych: Starosta Pułtuski

**USŁUGI GEODEZYJNE**  
mgr inż. Kazimierz Król  
ul. Mickiewicza 36, 06-100 Pułtusk  
NIP 568-102-04-85, REGON 130254766  
tel. 0-23/692 31 07, kom. 0 601 844 345

Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac geodezyjnych:  
**GEODEZYJNE PRACOWNIKI**  
mgr inż. Kazimierz Król  
Upr. Nr 2974

Podstawa prawna:  
Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. –  
Prawo geodezyjne i kartograficzne  
(Dz. U. z 2020 poz.276, 284, 782 i 1086)



Legenda:  
ABCD E - granice terenu objętego wnioskiem























