



Burmistrz Miasta Pułtusk
06-100 Pułtusk, ul. Rynek 41
woj. mazowieckie

Pułtusk, 14 stycznia 2021r.

ORN. 152.7.2021

Egz. nr 2

Mieszkańcy
ul. Żwirki i Wigury
w Pułtusku

W odpowiedzi na Państwa petycję z dnia 12 listopada 2021r. (data wpływu do tut. Urzędu 22 listopada 2021r.) związaną „z koncepcją zabudowy oraz wszczęciem postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr 113 obr. 13 w Pułtusku”, na podstawie art. 10 ust. 1 i art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o petycjach (Dz. U. z 2018r. poz. 870), uprzejmie informuję, iż:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na działce oraz zagospodarowanie działek, określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.). Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków. Zgodnie z umową Projektant został zobowiązany do opracowania dwóch wariantów koncepcji zagospodarowania oraz uzyskania warunków zabudowy dla działki oznaczonej nr ewid. 113 w obr. 13 m. Pułtusk. Przeznaczenie działki będzie wynikać z warunków zabudowy. Obecnie trwają prace związane z opracowaniem koncepcji i ustaleniem warunków zabudowy. Projektant przedstawił 2 warianty koncepcji oraz złożył wnioski o określenie warunków zabudowy.

Wariant Nr 1 przewiduje budowę ośmiu segmentów 3-kondygnacyjnych zawierających podpiwniczenie, parter oraz I piętro z dojazdem przez projektowaną drogę wewnętrzną wzdłuż istniejącej skarpy z wejściami i podjazdami od strony drogi wewnętrznej. Pozostałą część terenu i skarpy



Pułtusk

nowoczesnym miastem z tradycjami

URZĄD MIEJSKI
W PUŁTUSKU
06-100 Pułtusk
ul. Rynek 41

tel. (23) 692 00 01
tel. (23) 692 82 41
fax (23) 692 42 96

NIP: 568 10 02 154
REGON: 000525955

um@pultusk.pl
www.pultusk.pl

stanowić będą tereny biologicznie czynne. Miejsca postojowe dla pojazdów przewidziane są w garażach indywidualnych, w pomieszczeniach podpiwniczenia.

Wariant Nr 2 przewiduje budowę pięciu segmentów w zabudowie szeregowej wraz z terenem rekreacyjnym oraz dojazdem przez istniejącą drogę, tj. ul. Żwirki i Wigury. W północno-wschodniej części działki zaplanowano tereny rekreacyjne w postaci placu zabaw dla dzieci, zewnętrznej siłowni oraz kortu tenisowego wraz z utwardzoną ścieżką spacerową. Pozostałą część terenu zaplanowano jako tereny zielone. Przedstawiona koncepcja przewiduje zabudowę dwukondygnacyjną, tj. parter i jedno piętro. Przewidywana wysokość kalenicy – 7,50 m. Miejsca postojowe dla pojazdów przewidziane są w garażach indywidualnych, w pomieszczeniach parteru;

- 2) na wniosek Gminy Pułtusk, w imieniu której działa Pełnomocnik – Pan Andrzej Rydzewski, toczą się 2 postępowania administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w postaci zabudowy szeregowej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki oznaczonej nr ewid. 113 położonej w obr. 13 m. Pułtusk, która nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy prowadzi się zgodnie z wnioskiem Wnioskodawcy. Wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nie ma charakteru uznaniowego, a możliwość jej wydania uzależniona jest jedynie od spełnienia wymogów określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741). Zgodnie z art. 60 ust. 4 w/w ustawy, sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy powierza się osobie, o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.



Pułtusk

nowoczesnym miastem z tradycjami

**URZĄD MIEJSKI
w PUŁTUSKU**
06-100 Pułtusk
ul. Rynek 41

tel. (23) 692 00 01
tel. (23) 692 82 41
fax (23) 692 42 96

NIP: 568 10 02 154
REGON: 000525955

um@pultusk.pl
www.pultusk.pl

Z uwagi na fakt, iż wnioskowana inwestycja dotyczy terenu zespołu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego wraz z warstwą kulturową do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr A-82 – projekt decyzji będzie podlegać uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, jak również innymi organami wskazanymi w art. 53 ust. 4 w/w ustawy;

- 3) decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest indywidualnie dla każdej inwestycji i bardzo dokładnie określa wszystkie parametry – powierzchnię zabudowy, szerokość elewacji, ilość kondygnacji, wysokość kalenicy, kąt nachylenia dachu, linie zabudowy i wiele innych parametrów, które muszą zostać uwzględnione przez projektanta. Obowiązująca linia zabudowy wyznacza dokładną lokalizację ściany frontowej budynku. Jej określenie jest zależne od tego, czy dany teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jeśli nie – linia zabudowy jest wskazana w warunkach zabudowy. Projektant jest zobowiązany do uwzględnienia warunków w dokumentacji projektowej. W niektórych kwestiach nie są to konkretne wartości, ale wyznaczone pewne zakresy, np.: kąt nachylenia dachu ma się mieścić w przedziale od 25 do 45 stopni.

W kwestiach podniesionych w Państwa petycji uprzejmie informuję, iż:

- 1) **odnośnie ilości domostw na jednej działce i gęstości zaludnienia** informuję, iż powierzchnia działki oraz obowiązujące przepisy prawa budowlanego pozwalają na zagospodarowanie wskazane w koncepcji w wypadku uzyskania wymaganych zgód i pozwoleń. Gęstość zaludnienia jest miarą zagęszczenia ludności na określonym terytorium. Wskaźnik gęstości zaludnienia jest używany przez Główny Urząd Statystyczny i określa zagęszczenie ludności na określonym terytorium – wyrażany najczęściej w osobach na 1 km² (również w osobach na 1 ha – przy bardzo dużym zaludnieniu, np. w aglomeracjach). Zapisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2021r. poz. 2351) – Prawo budowlane nie uwzględniają tego wskaźnika przy projektowaniu zabudowy;



Pułtusk

nowoczesnym miastem z tradycjami

**URZĄD MIEJSKI
w PUŁTUSKU**
06-100 Pułtusk
ul. Rynek 41

tel. (23) 692 00 01
tel. (23) 692 82 41
fax (23) 692 42 96

NIP: 568 10 02 154
REGON: 000525955

um@pultusk.pl
www.pultusk.pl

- 2) **odnośnie natężenia ruchu** informuję, iż droga w ul. Żwirki i Wigury zaliczana jest do kategorii dróg publicznych. Drogą publiczną jest droga zaliczona do kategorii dróg, z których w zakresie ruchu kołowego może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem. Droga w ul. Żwirki i Wigury jest drogą „ślepą”. Projektant uwzględnił miejsca postojowe na terenie inwestycji, co nie będzie miało wpływu na jej przejezdność. Za przestrzeganie przepisów ruchu drogowego odpowiedzialni są użytkownicy dróg, zaś za egzekwowanie ich przestrzegania – powołane i uprawnione do tego służby. Wpływ na natężenie ruchu na w/w drodze ma lokalizacja Urzędu Skarbowego, szkoły podstawowej i przedszkola. Wymiary działki, na której zlokalizowana jest droga w ul. Żwirki i Wigury, nie pozwalają na zmianę istniejących parametrów. Planowany wzrost liczby użytkowników nie spowoduje istotnych zmian w zakresie natężenia ruchu. Jediną możliwością budowy chodników w ciągu ul. Żwirki i Wigury jest udostępnienie terenu przez właścicieli poszczególnych posesji. Wymagana minimalna szerokość chodnika wynosi 1,5 m;
- 3) **odnośnie deformacji skarpy** informuję, iż projektowana inwestycja jest zaprojektowana w bezpiecznej odległości od skarpy i nie spowoduje nadmiernej ingerencji w jej strukturę oraz doprowadzi do poprawy jej estetyki;
- 4) **odnośnie zabytkowych budowli** informuję, iż przed opracowaniem projektu wykonywane są badania geologiczne, które stanowią podstawę do opracowania rozwiązań technicznych. W wypadku stwierdzenia istnienia obiektów zabytkowych sprawa zostanie zgłoszona do Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków celem uzyskania wymaganych decyzji;
- 5) **odnośnie zgód wymaganych przepisami prawa przy przebudowie sieci wodociągowej** informuję, iż inwestycja ta ma na celu poprawę jakości dostarczanej dla mieszkańców ul. Żwirki i Wigury wody. Roboty prowadzone są na podstawie zatwierdzonego projektu i pozwolenia na budowę oraz za zgodą i wiedzą Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wykonawca został upoważniony do organizacji zaplecza budowy na działce



Pułtusk

nowoczesnym miastem z tradycjami

**URZĄD MIEJSKI
w PUŁTUSKU**
06-100 Pułtusk
ul. Rynek 41

tel. (23) 692 00 01
tel. (23) 692 82 41
fax (23) 692 42 96

NIP: 568 10 02 154
REGON: 000525955

um@pultusk.pl
www.pultusk.pl

oznaczonej nr ewid. 113 w obr. 13 m. Pułtusk. Zakres robót nie dotyczy robót wskazanych w Państwa petycji. Z uwagi na powyższe Wykonawca został wezwany do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego. Wg posiadanej wiedzy i prowadzonej ewidencji – na w/w działce nie jest zlokalizowany żaden obiekt zabytkowy;

- 6) **odnośnie zapewnienia służbom zawracania ich pojazdów** informuję, że z uwagi, iż droga ul. Żwirki i Wigury jest drogą „ślepą” – podniesiony problem ma istotne znaczenie dla użytkowników. W wypadku opracowania projektu przebudowy zostanie rozważona możliwość wykonania „zawrotki” dla pojazdów.

Reasumując, koncepcja zabudowy działki oznaczonej nr ewid. 113 w obr. 13 m. Pułtusk jest opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem obowiązujących norm i określa możliwości zabudowy danej nieruchomości gruntowej lub jej przebudowy. Koncepcja jest wstępnym opracowaniem, w którym określa się technologię budowy, rozmieszczenie obiektów, rodzaj konstrukcji, instalacje. Składa się z części opisowej i graficznej. Część graficzna ma najczęściej formę rzutu, zawierającą rozkład poszczególnych budynków, czy pomieszczeń oraz proponowane aranżacje. Natomiast część opisowa jest opisaniem koncepcji przyjętych w części graficznej. Ma stworzyć wyobrażenie efektu końcowego, ponieważ przedstawia takie elementy, jak: bryła budynku, kolorystyka, układ i rozmieszczenie poszczególnych obiektów, czy pomieszczeń. Jest to istotny element każdego projektu, ponieważ stanowi podwaliny dla dalszych koncepcji. Zaproponowane rozwiązania są punktem wyjścia do ustalenia szczegółów i efektu końcowego. Nie ma możliwości odniesienia się do warunków zabudowy, które do chwili obecnej nie zostały wydane. Należy podkreślić, iż warunki zabudowy wydawane są indywidualnie dla każdej inwestycji w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Dziękuję Państwu za troskę oraz przedstawienie problemów i własnego stanowiska. Podkreślam, iż Gmina Pułtusk stara się rozwiązywać problemy wszystkich mieszkańców, czego dowodzi prowadzona inwestycja dotycząca przebudowy wodociągu w ul. Żwirki i Wigury.



Pułtusk

nowoczesnym miastem z tradycjami

**URZĄD MIEJSKI
w PUŁTUSKU**
06-100 Pułtusk
ul. Rynek 41

tel. (23) 692 00 01
tel. (23) 692 82 41
fax (23) 692 42 96

NIP: 568 10 02 154
REGON: 000525955

um@pultusk.pl
www.pultusk.pl

Jednocześnie informuję, iż z opracowanymi koncepcjami zainteresowane osoby mogą zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pułtusk. Sprawę prowadzi Wydz. Inwestycji i Pozyskiwania Środków Pozabudżetowych – nr tel. (23) 306 72 74.

GLÓWNY SPECJALISTA

Sporządziła: Beata Łuczak/ORN

e-mail: beata.luczak@pultusk.pl

tel. (23) 306 72 01

14.01.2022
KIEROWNIK
działu Organizacji i Nadzoru

Ewa
mgr Ewa Wiernicka

BURMISTRZ

Wojciech Gregorczyk
Wojciech Gregorczyk

Sprawdza:

14.01.2022



Pułtusk

nowoczesnym miastem z tradycjami

URZĄD MIEJSKI
w PUŁTUSKU
06-100 Pułtusk
ul. Rynek 41

tel. (23) 692 00 01
tel. (23) 692 82 41
fax (23) 692 42 96

NIP: 568 10 02 154
REGON: 000525955

um@pultusk.pl
www.pultusk.pl