

PRACOWNIA PROJEKTOWA

Stanisław Kaczmarczyk

ul. Kościelna 12

05-252 Dąbrówka

Egzemplarz Kierownika Budowy

PROJEKT BUDOWLANY

budynku garażowego i wiaty garażowej, zlokalizowanych w obrębie opracowania na terenie działek nr ew. 1220, 1221, 1222, 1223/2, 1224/2, 1225/1, 1225/2, 1226/1, 1226/2, 1227/3, 1227/4, 1638, 1228/3, 1228/4, 1258, 1178, 1179, 1180 położonych w miejscowości Tłuszcz przy ul. **Wiejskiej**

STAROSTWO
POW. W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

Inwestor : - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

Adres budowy : - Tłuszcz, ul. Wiejska 56, gm. Tłuszcz

Załącznik do decyzji (postanowienia)
nr 1203p/2013 z 24.09.2013
znak WAB.6740.3.1.45.2013

Zestawienie powierzchni : b. garażowy - wiata garażowa

Powierzchnia zabudowy - 346.80 m² - 62.04 m²

Powierzchnia użytkowa - 330.82 m² - 53.90 m²

Kubatura - 1760.00 m³ - 207.80 m³

Projektował : Stanisław Kaczmarczyk
upr. 669/87/Os z dn. 27.07.87 r.
mgr. inż. arch. Wojciech Zawartko
upr. St-626/83 z dn. 31.08.83 r.

mgr inż. arch. Wojciech Zawartko
upr. projektowe M-1 St-626/83
architektoniczno-konstrukcyjna w pełnym zakresie
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
Nr MA - 1172

Opracował : mgr. inż. Marcin Kaczmarczyk
zam. ul. Kościelna 12, 05-252 Dąbrówka

Data opracowania: Dąbrówka, czerwiec 2013 r.

SPIS
ZAWARTOŚCI DOKUMENTACJI

1. Strona tytułowa - dane ogólne.....	str. 1-3
2. Wypis z mpzp	str. 4-24
3. Informacja BIOZ.....	str. 25-29
4. Opis do projektu zagospodarowania.....	str. 30-31
5. Opinia geotechniczna.....	str. 32
6. Projekt zagospodarowania	str. 33
7. Opis techniczny do bud. garażowego.....	str. 34-37
8. Rysunki budowlane bud. garażowego...	str. 38-43
9. Opinia techniczna istniejącego bud.....	str. 44-45
10. Opis techniczny projektowanej wiaty..	str. 46-47
11. Rysunki budowlane wiaty.....	str. 48-54
12. Projekt separatora.....	str. 55-57
13. Uprawnienia projektanta + izba.....	str. 58-61
14. Oświadczenia projektantów.....	str. 62

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 1
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 111

PROJEKT BUDOWLANY

budynku garażowego oraz wiaty garażowej , zlokalizowanych w miejscowości
Tłuszcz na terenie działki nr ew 1220 , 1221 , 1222 , 1223/2 , 1224/2 , 1225/1 ,
1225/2 , 1226/1 , 1226/2 , 1227/3 , 1227/4 , 1638 , 1228/3 , 1228/4 , 1258 , 1178 ,
1179 , 1180 , położonej w Tłuszczu przy ul. Wiejskiej

INWESTOR - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
ADRES INWESTYCJI – Tłuszcz ul. Wiejska 56 , 05-240 Tłuszcz

1. PODSTAWA OPRACOWANIA:

- zlecenie Inwestora
- Koncepcja budowy uzgodniona z Inwestorem
- Ocena gruntu – opinia geotechniczna
- Aktualna mapa do celów projektowych
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz ,
- Przepisy Prawa Budowlanego i Polskie Normy

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA:

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany budynku garażowego na osiem samochodów technicznych obsługujących Zakład Gospodarki Komunalnej w Tłuszczu oraz wiaty garażowej na trzy samochody osobowe .

Budynek garażowy , jednokondygnacyjny , nie podpiwniczony , z dachem jednospadowym , konstrukcji stalowej ze ścianami i dachem z płyty warstwowej gr 10 cm , wypełnionej styropianem lub wełną mineralną – firmy METALPLAST ISOTHERM PLUS. Wjazdy główne do budynku usytuowane od strony zakładu – strony wschodniej. W budynku wykonana będzie instalacja elektryczna z oświetleniem hermetycznym. Wiata garażowa w konstrukcji słupowo – ryglowej ze ścianami osłonowymi z blachy powlekanej. Wiata garażowa wykonana z elementów odzyskanych z rozbiórki istniejącej wiaty. Rozbiórka wg odrębnej procedury .

W projekcie przewidziano :

- osiem stanowisk dla samochodów transportowych
- trzy boksy garażowe na samochody osobowe

Forma i gabaryty budynku nawiązują do cech lokalnego krajobrazu i otaczających budynków. Zaprojektowana budowa budynku w żaden sposób nie powoduje utrudnień oraz ograniczeń w stosunku do osób trzecich jak też nie utrudnia dostępu do drogi publicznej.

Obiekty zaprojektowano w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych , zgodnie z zasadami wiedzy technicznej , zapewniając wymagania określone w art.5 ust. Prawo Budowlane.

3. ZAKRES OPRACOWANIA :

Celem opracowania jest wykonanie projektu budowlanego budynku garażowego na osiem samochodów transportowych oraz wiaty garażowej na trzy samochody osobowe firmowe , zlokalizowanego na terenie istniejącego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w miejscowości Tłuszcz przy ul. Wiejskiej , gm. Tłuszcz .

W skład niniejszego opracowania wchodzi :

- projekt budowlany / architektura + konstrukcja/
- schematy instalacji branżowej / elektryczna/ ,

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Przemysłowa 3
tel. 787-42-01, 787-42-107, 787-42-110, 787-42-114

4. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Nieruchomość położona w miejscowości Tuszcz przy ul. Wiejskiej 56 gm. Tuszcz i obejmuje teren istniejącej działki zabudowanej w postaci budynków i budowli Zakładu Gospodarki Komunalnej. Działka ma kształt nie regularny i graniczy od strony zachodniej z działkami niezabudowanymi o nr ew 1219, od strony wschodniej – również działki niezabudowane- nr ew 1243, od strony południowej z rowem melioracyjnym oraz od północnej z działkami zabudowanymi o charakterze zabudowy siedliskowej. W skład istniejącej zabudowy terenu działki Inwestora wchodzi budynek biurowo- administracyjny Inwestora wraz z istniejącymi przyłączami / sieć elektroenergetyczna, woda z wodociągu, lokalny system kanalizacyjny, gaz ziemny /, jak też budowle oczyszczalni ścieków.

Działka Inwestora jest zabudowana i uzbrojona w postaci :

- istniejący budynek administracyjno - biurowy
- istniejący budynek gospodarczy
- istniejąca infrastruktura oczyszczalni ścieków
- Istniejący przyłącze wodociągowe do budynku
- istniejące przyłącze elektroenergetyczne. Projektowana budowa nie wymaga zwiększenia przydziału mocy.
- istniejące miejsca parkingowe na gruncie stabilizowanym
- istniejący teren komunikacji utwardzonej

5. ZATRUDNIENIE- nie wymagane dodatkowe zatrudnienie

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzynskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

Projektowane przedszkole mieści się w istniejącym budynku. Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania obejmuje powierzchnię;

	- garaż	- wiatła garażowa
Powierzchnia zabudowy	- 346..80 m ²	- 62.04 m ²
Powierzchnia użytkowa	- 330.82 m ²	- 53.90 m ²
Kubatura	- 1760.00 m ³	- 207.80 m ³

Wysokość budynku garażu – 5.57 cm, wiaty 3.65 cm

7. Sposób postępowania z odpadami wytworzonymi na etapie wykonywania robót budowlanych wewnątrz budynku oraz przy zagospodarowaniu terenu do których należy zaliczyć :

- a – gleba i grunt z wykopów
- b – odpady z rozbiórek
- c – zużyte oleje z konserwacji maszyn budowlanych
- d – zużyte ubrania ochronne
- e – opakowania zawierające pozostałości olejów lub nimi zanieczyszczone
- f – niesegregowane odpady komunalne

Ad.a - Gleba i grunt powstała z wykopów pod fundament i komunikację o objętości ok. 8 m³ składa się z humusu ok. 2m³ oraz gruntu pozostałego. Humus zostanie wykorzystany do zagospodarowania terenu wokół szkoły do nasadzeń zieleni ozdobnej i ochronnej. Pozostała ilość ziemi ok. 6 m³ z uwagi na bardzo jej znikomą ilość / jeden samochód dostawczy / - inwestor wykorzysta do własnych celów prowadzonej gospodarki komunalnej / np. urządzenie kwietników /,

Ad.b- Odpady z remontów i rozbiórek w trakcie budowy to gruz, beton itp. Odpady te należy gromadzić w sposób zapewniający możliwość ich ponownego wykorzystania,

Ad.c,e, - Do niebezpiecznych odpadów powstających w trakcie budowy należy zaliczyć zużyte oleje lub nimi zanieczyszczone. Zakres prac budowlanych nie przewiduje aby takie powstawały, ale w przypadku ich powstawania należy je gromadzić na utwardzonym terenie w specjalnie do tego celu przeznaczonych pojemnikach. Inwestor w takim przypadku zobowiązany jest do podpisania umowy na odbiór odpadów niebezpiecznych z podmiotem posiadającym stosowne zezwolenie w tym zakresie.

Ad d,f- odpady bytowe powstałe na placu budowy typu – puszki, butelki, papiery, ubrania, należy składować w przystosowanych do tego celu pojemnikach które odbierze koncesjonowany zakład gospodarki komunalnej,

8.WYTTCZNE BUDOWLANE :

8.1.Wytyczne budowlano-konstrukcyjne:

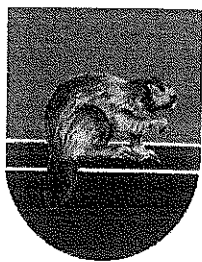
- Minimalna wysokość wrót garażowych – 4 m
- We wszystkich pomieszczeniach należy przewidzieć wentylację grawitacyjną zgodnie z PN/B-03430,
- posadzki z płytek zmywalnych lub betonu zatartego na gładko
- drzwi i wrota gładkie dostosowane do zmywania

8.3.Wytyczne dla instalacji elektrycznych:

- wymagania ogólne dla instalacji i urządzeń elektrycznych wg. Dz.U.Nr.75/2002 poz.690 – warunki techniczne
- oświetlenie sztuczne pomieszczeń / hermetyczne/ zgodnie z przedmiotową normą PN/E-02043.

mgr inż. arch. Wiesław Zawartko
upr. projektowe Nr SI-026-83
architektoniczno-konstrukcyjny w woj. mazowieckim
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
Nr MA - 1172

Dr. inż. arch. Wiesław Zawartko
10-000 Budowlany
Opis: 10-000 Budowlany
10-000 Budowlany
10-000 Budowlany
10-000 Budowlany
10-000 Budowlany



BURMISTRZ TŁUSZCZA

ul. Warszawska 10, 05-240 Tłuszcz

tel. 29 757 30 16

www.tluszcz.pl

e-mail: burmistrz@tluszcz.pl



UGK.6727.115.2013.MŚ

Tłuszcz, 2013-06-14

Zakład Gospodarki Komunalnej

i Mieszkaniowej w Tłuszczu

ul. Wiejska 56

05-240 Tłuszcz

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 30 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), informuję, że

według obowiązującej zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta) zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Tłuszczu Nr VI/52/2011 z dnia 28 czerwca 2011 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 152, poz. 4816 z dnia 22 sierpnia 2011 r. działki ew. nr 1220, 1221, 1222, 1223/2, 1224/2, 1225/1, 1225/2, 1226/1, 1226/2, 1227/3, 1227/4, 1638, 1228/3, 1228/4, 1258, 1178, 1179 i 1180 obręb Tłuszcz, znajdują się na obszarze zmian planu numer XVIII, dla którego ustalono, że:

1. działki ew. nr 1258, 1178, 1179 i 1180 znajdują się na terenie przeznaczonym pod drogę publiczną klasy drogi dojazdowej, ozn. w planie symbolem 43KD-D;
2. działki ew. nr 1223/2, 1224/2, 1225/2, 1226/2, 1227/4, 1638 i 1228/4 znajdują się na terenie przeznaczonym pod oczyszczalnię ścieków komunalnych, ozn. w planie symbolem L11I-Kś.
3. działki ew. nr 1220, 1221 i 1222 znajdują się na terenie przeznaczonym pod:
 - drogę publiczną klasy drogi dojazdowej, ozn. w planie symbolem 43KD-D;
 - oczyszczalnię ścieków komunalnych, ozn. w planie symbolem L11I-Kś;
 - zielen izolacyjną, ozn. w planie symbolem L9ZPi;
 - tereny rolnicze, ozn. w planie symbolem L13R.

Jednocześnie działki ew. nr 1220, 1221 i 1222 obręb Tłuszcz znajdują się w strefie ochrony korytarza ekologicznego doliny rzeki Cienkiej oraz na w/w działkach znajdują się zbiorniki wodne, rowy.

4. działka ew. nr 1225/1 znajduje się na terenie przeznaczonym pod:
 - drogę publiczną klasy drogi dojazdowej, ozn. w planie symbolem 43KD-D;
 - oczyszczalnię ścieków komunalnych, ozn. w planie symbolem L11I-Kś.

5. działka ew. nr 1226/1 znajduje się na terenie przeznaczonym pod:
 - drogę publiczną klasy drogi dojazdowej, ozn. w planie symbolem 43KD-D;
 - parkingi i/lub garaże, ozn. w planie symbolem L10KD-Gp/KD-Gg;
 - oczyszczalnię ścieków komunalnych, ozn. w planie symbolem L11I-Kś.
6. działka ew. nr 1227/3 znajduje się na terenie przeznaczonym pod:
 - drogę publiczną klasy drogi dojazdowej, ozn. w planie symbolem 43KD-D;
 - parkingi i/lub garaże, ozn. w planie symbolem L10KD-Gp/KD-Gg;
 - zieleń izolacyjną, ozn. w planie symbolem L9ZPi;
 - oczyszczalnię ścieków komunalnych, ozn. w planie symbolem L11I-Kś.
7. działka ew. nr 1228/3 znajduje się na terenie przeznaczonym pod:
 - parkingi i/lub garaże, ozn. w planie symbolem L10KD-Gp/KD-Gg;
 - zieleń izolacyjną, ozn. w planie symbolem L9ZPi.

Zakres poszczególnych funkcji wskazuje załącznik graficzny.

W załączeniu wyrys z planu.

STAROSTA WOŁOMIŃSKI
POWIATOWA BUDOWNICTWA
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 1
tel. 787-43-01 w 106, 107, 110, 114

Z up. BURMISTRZA

mgr Tomasz Jusinski
Sekretarz Gminy

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Z 2012, poz.1282 ze zm.).

Sprawę prowadzi: Marta Świdarska
Tel. (29) 75-73-442
e-mail: m.swiderska@tluszcz.pl

UCHWAŁA NR VI/52/2011
RADY MIEJSKIEJ W TŁUSZCZU

z dnia 28 czerwca 2011 roku.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz nr XXIV/304/09 z dnia 10 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta), stwierdzając że niniejsze zmiany planu są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz, zatwierdzonym Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 03 lipca 2003 r., zmienionym Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r. oraz Uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta), zwane dalej zmianami planu na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.
2. Zmiany planu dotyczą obszarów, których granice oraz symbole od I do XIX określone zostały w uchwale Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz nr XXIV/304/09 z dnia 10 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar administracyjny granic miasta).

3. Granice obszarów objętych zmianami planu, o których mowa w ust. 2, pokazano na rysunku zmian planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianach planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

STAROSTA
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01

6. Przedmiotem zmian planu są ustalenia zgodne z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku zmian planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmian planu na mapach w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **obszarach zmian planu** – należy przez to rozumieć obszary objęte zmianami planu w granicach przedstawionych na rysunku zmian planu;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru zmian planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmian planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

- 7) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę, jej część lub zespół działek, na których realizuje się inwestycję objętą jedną, w tym etapową, decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w zmianach planu przeznaczenie przeważające na danym terenie inwestycji (obejmujące co najmniej 70 % powierzchni użytkowej zabudowy);
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie inwestycji na warunkach określonych zmianami planu (nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej zabudowy);
- 10) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji, do powierzchni tego terenu;
- 11) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji, (wyrażony w procentach);
- 12) **wysokości maksymalnej** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) budynku lub budowli, określany zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem budowli infrastruktury obsługującej bezpośrednio poszczególne tereny;
- 13) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) ograniczonej wyłącznie do terenu inwestycji;
- 15) **usługach i funkcjach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi i funkcje, których oddziaływanie wykracza poza granice terenu inwestycji i powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. J. Piłsudskiego 107, 110, 114

przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie nie będzie obejmowało terenów mieszkaniowych;

16) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć jeden lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w rozumieniu Prawa budowlanego;

17) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmian planu linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenów (dotyczy także podziemnych części budynków);

18) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmian planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenów (dotyczy także podziemnych części budynków);

19) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, jego część lub budowlę o wysokości większej o co najmniej 30 % od wysokości otaczających obiektów lecz nie większej niż ustalona zmianami planu;

20) **terenach zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć publiczne lub niepubliczne tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe – głównie parki, zieleńce, skwery, ogrody, w tym jordanowskie, arboreta, zarówno samodzielne jak i towarzyszące budynkom mieszkalnym, obiektom przemysłowym, usługowym i komunikacyjnym;

21) **słupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć słup w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 150 cm i wysokości od 270 do 400 cm dla części ekspozycyjnej i do 600 cm łącznie, służący do umieszczania materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

22) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;

STAROSTWO
POWIATOWE
Wydział Budowlany
05-200 Wolomin.
tel. 787-43-01 w. 106, 114

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

7,1

23) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszarów objętych zmianami planu;
- 2) numery obszarów objętych zmianami planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu;
- 5) symbole literowe i numery terenów
- 6) przeznaczenie terenów wraz z symbolem literowym;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) określone odległości między liniami rozgraniczającymi tereny dróg i ulic;
- 10) rejony lokalizacji dominant wysokościowych;
- 11) strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków;
- 12) odcinki ulic, na których obowiązuje realizacja nasadzeń;
- 13) ścieżki rowerowe;
- 14) budynki zabytkowe chronione zmianami planu;
- 15) granice strefy ochrony korytarza ekologicznego rzeki Cienkiej.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyniskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym: A, B, C, D, E, F, G, I, J, K, L, M, N, O i P oraz numerem.

2. Symbole przeznaczenia terenów określone na rysunku zmian planu oznaczają:
- 1) **U** – usługi (wszystkie rodzaje);
 - 2) **U-O** – usługi oświaty;
 - 3) **U-H** – usługi handlu;
 - 4) **U-O/ZP** – usługi oświaty i/lub zieleni urządzonej;
 - 5) **U/P** – usługi i/lub produkcję, składy i magazyny;
 - 6) **U/P-S** – usługi i/lub składy i magazyny;
 - 7) **US** – usługi publiczne sportu i rekreacji;
 - 8) **U(MN)** – usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją dopuszczalną;
 - 9) **MN** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 10) **MN/U** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługi;
 - 11) **MN(U)** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako funkcją dopuszczalną;
 - 12) **P** – produkcję, składy i magazyny;
 - 13) **ZP** – zieleni urządzonej;
 - 14) **ZPi** – zieleni izolacyjnej;
 - 15) **ZL** – lasy;
 - 16) **KD** – drogi i ulice publiczne wraz z oznaczeniem klasy drogi: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa oraz z oznaczeniem kategorii drogi: (w) - wojewódzka, (p) - powiatowa;
 - 17) **KD-PJ** – ciągi pieszo-jezdne;
 - 18) **KD-Gp** – parkingi powierzchniowe;
 - 19) **KD-Gp/KD-Gg** – parkingi powierzchniowe i/lub garaże;
 - 20) **KD-TS/U** – stacje benzynowe i/lub usługi;
 - 21) **I-Kś** – oczyszczalnie ścieków komunalnych;
 - 22) **R** – tereny rolnicze;
 - 23) **Rps** – pastwiska.

3. Ustala się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych (**KD**);
- 2) tereny ciągów pieszo – jezdnych (**KD-PJ**);
- 3) tereny oczyszczalni ścieków komunalnych (**I-Kś**);

STAROSTWO
POWIATOWE W TUSZCZU
Wydział Gminny
05-240 Warszawa, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 114

- 4) tereny usług celu publicznego, tj. tereny na których zlokalizowane są obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym, określonym w przepisach odrębnych, zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, kultury i rekreacji, a także administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

Dopuszcza się następujące tereny do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 2) tereny parkingów powierzchniowych KD-Gp;
- 3) tereny parkingów powierzchniowych i/lub garaży KD-Gp/KD-Gg.

5. Tereny zamknięte w rejonie ulicy 17 KD-L informacyjnie pokazano na rysunku zmian planu.

6. Na terenach zamkniętych informacyjnie pokazano linie rozgraniczające terenów drogowych.

POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

§ 5.

Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się rejon lokalizacji dominant wysokościowych zgodnie z rysunkiem zmian planu;
- 2) linie zabudowy wyznaczone na rysunku zmian planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy terenu inwestycji, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy terenu inwestycji pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych, a także po wykazaniu w

trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich;

- 5) spadki dachów: 0 – 60 stopni (z wyłączeniem dachów mansardowych, dla których nie ustala się dopuszczalnego spadku dachu);
- 6) ustala się dla ogrodzeń realizowanych przy ulicach, placach i ciągach pieszych następujące warunki:
 - a) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu,
 - b) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki,
 - c) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - d) zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych na granicy z terenami powierzchni publicznych,
 - e) zabrania się lokalizowania ogrodzeń na terenach publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne;
- 7) ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - a) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę),
 - b) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków,
 - c) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której przeznaczenie oznaczono symbolem MN;
 - d) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy,
 - e) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenach stanowiących powierzchnię publiczną, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej lub pieszej), w formie:

STAROSTWO
POWIATOWE W OLSZYNIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzińskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107

- tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
 - powierzchnia reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może przekraczać 20 m², z wyjątkiem ścian szczytowych wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,
 - słupów reklamowych i informacyjnych,
- f) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
- na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich,
 - na drzewach,
 - na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę powierzchni publicznych (fontanny, rzeźby itp.);
- 8) dopuszcza się podwyższenie poziomu terenu na terenie inwestycji z zastrzeżeniem, że nie może to powodować spływu wód opadowych na działki przyległe;
- 9) zakazuje się rozbudowy lub nadbudowy budynków usytuowanych wewnątrz linii rozgraniczających terenów dróg i ulic publicznych KD.

§ 6.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się teren doliny rzeki Cienkiej jako obszar o szczególnych wartościach przyrodniczych, tworzący lokalny korytarz ekologiczny, dla którego ustala się od granicy rzeki strefę ochrony około 30 m – zgodnie z rysunkiem zmian planu;
- 2) w strefie ochrony doliny rzeki Cienkiej ustala się:
 - a) nakaz zachowania istniejącej roślinności,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżające formy krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwośuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych

- oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- c) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych oraz rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących poza inwestycjami miejskimi wynikającymi z ustaleń zmian planu,
 - d) zakaz wprowadzania nowych ogrodzeń w pasie o szerokości minimum 4 m bezpośrednio przyległym do rzeki;
- 3) w zakresie ochrony układu hydrograficznego:
- a) dopuszcza się: zmianę przebiegu rowów przy zachowaniu ich ciągłości, przekrywanie rowów oraz odprowadzanie do nich wód opadowych zgodnie z warunkami zapisanymi w Prawie wodnym,
 - b) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w odległości minimum 1,5 m od korony skarpy rowu;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi:
- a) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenie usług oświaty oraz zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,
 - b) zachowanie i ochronę cennych zespołów zieleni w liniach rozgraniczających ulic,
 - c) wyznacza się na rysunku zmian planu tereny ulic do nasadzeń obustronnych lub jednostronnych szpalerów drzew,
 - d) zachowanie funkcji zieleni leśnej na terenach oznaczonych symbolami: B6 ZL, B7 ZL, B8 ZL, N8 ZL, N25 ZL, N26 ZL, O3 ZL, O5 ZL, P10 ZL, P13 ZL,
 - e) utrzymanie funkcji terenów zieleni izolacyjnej wokół obiektu oczyszczalni ścieków komunalnych,
 - f) wyznacza się teren oznaczony symbolem E18 ZP na lokalizację parku miejskiego;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
- a) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście,
 - b) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub produkcyjnego realizacją

STAROSTWO
POWIATOWE W WOLĘJNIE
Wydział Gminnego
05-200 Wolomin, ul. Przemysłowa 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie,

- c) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu – (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania określonych w pkt 2 lit. b) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
- 6) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:
 - a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy,
 - b) zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych (w szczególności zastosowanie systemów separacji ropopochodnych);
- 7) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód,
 - b) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu miejskiej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej;
- 8) ustala się strefę ochronny sanitarną cmentarza wynoszącą 50,0 m od ogrodzenia cmentarza, w której zakazuje się lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności, a także studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Ustala się także, iż w odległości 150 m od ogrodzenia cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej;

STAROSTWO
WOJEWÓDZKI W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
ul. Piłsudskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

- 9) ustala się obowiązek zapewnienia na terenie każdego terenu inwestycji miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;
- 10) przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) wskazane w zmianach planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN należy traktować jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska,
 - b) wskazane w zmianach planu tereny usług oświaty U-O należy traktować jako: „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska,
 - c) wskazane w zmianach planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U, tereny usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją dopuszczalną U(MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami jako funkcją dopuszczalną MN(U) należy traktować jako: „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska
 - d) wskazane w zmianach planu tereny zieleni urządzonej ZP należy traktować jako: „tereny rekreacyjno-wypoczynkowej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 11) informuje się o występowaniu strefy potencjalnego oddziaływania uciążliwego linii kolejowej o szerokości 100 metrów w każdą stronę licząc od torów szlakowych, w których obowiązuje:
- a) zakaz lokalizowania budynków związanych ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,
 - b) w pozostałych budynkach nakaz zapewnienia właściwych warunków akustycznych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach;
- 12) w przypadku lokalizacji usług i funkcji uciążliwych wymagane jest utworzenie wokół działki obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Partyzantskiego
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 114

- 13) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Wskaźnika tego nie ustala się dla terenu oznaczonego symbolem K21 U.

§ 7.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę domu przy ul. Szklanej 3 (część zespołu huty szkła z pocz. XX w);
- 2) w odniesieniu do obiektu objętego ochroną, wymienionego w pkt 1 ustala się, że wszelkie prace remontowe i modernizacyjne wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków i muszą być przeprowadzane w ten sposób, aby obiekt nie zatracił cech, świadczących o jego wartościach kulturowych;
- 3) informuje się, że udokumentowane stanowisko archeologiczne, zaznaczone na rysunku zmian planu, podlega ochronie na mocy przepisów odrębnych. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 8.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

Ustala się następujące zasady kształtowania powierzchni publicznych:

- 1) powierzchniami publicznymi są:
 - a) tereny zieleni publicznej oznaczone symbolem ZP,
 - b) wyznaczone na rysunku zmian planu tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem KD-PJ,
 - c) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg i urządzeń komunikacyjnych wraz z bezpośrednio przylegającą zabudową;
- 2) powierzchniami publicznymi mogą być również niewygrozdzone tereny przed niektórymi obiektami usługowymi – w zależności od charakteru prowadzonej w nich działalności usługowej, nieoznaczone oddzielnym symbolem;
- 3) tereny, o których mowa pkt 1 i 2 wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej;

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

- 4) dla powierzchni publicznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
- a) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych i pieszo - jezdnych, przejść pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych),
 - b) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej;
- 5) ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów powierzchni publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne), z wyłączeniem możliwości grodzenia i zamykania parków w porze nocnej - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 6) ustala się na terenach oznaczonych symbolami: K21 U, K22 MN/U, K24 MN/U, strefy wymaganego lokowania usług w parterach budynków - zgodnie z rysunkiem zmian planu.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOLBROMIE
Wydział Budownictwa
05-200 Włobomin, ul. Prądzińskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

§ 9.

1. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:**
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 2) wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 3) maksymalna wysokość budynków lub budowli według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 4) linie zabudowy według rysunku zmian planu;
 - 5) jeżeli na rysunku zmian planu nie wyznaczono linii zabudowy dla danego terenu, ustala się odległość zabudowy od linii rozgraniczających terenów drogowych (KD) na minimum 4 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.
2. W przypadku przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, dla których wartości wskaźników, o których jest mowa w ust. 1 pkt 1,

3 są wyższe niż ustalone zmianami planu, dopuszcza się utrzymanie tych wartości zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 10.

Informuje się że **szczególne warunki zagospodarowania terenów** położonych na terenach kolejowych i **ograniczenia w ich użytkowaniu** wynikają z przepisów technicznych, zgodnie z którymi budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi kolejowego toru nie może być mniejsza niż 20 m – przepisu nie stosuje się do budowli i budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób lub rzeczy.

§ 11.

zasady adaptacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
ul. Prądyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

- 1) zmiany planu ustalają linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynierskimi;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określono w § 35-42.

Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych klasy dróg głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) KD-G – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
- 2) KD-Z – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 3) KD-L – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 4) KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem KD-PJ.

4. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych wraz z podstawowym wymiarowaniem przedstawiono na rysunku zmian planu.

5. Podział ulic ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi wojewódzkie, powiatowe oraz gminne jest ustalany w odrębnym trybie na mocy przepisów odrębnych (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).

6. Obsługa komunikacyjna terenów przylegających do dróg oznaczonych KD-G, KD-Z winna być ograniczona do skrzyżowań oznaczonych na rysunku zmian planu.

7. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.

8. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne pieszo-jezdne, nie wyznaczone na rysunku zmian planu, których kształtowanie określają projekty podziałów, z warunkami jak w § 36 pkt 4.

9. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizacji urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD-G, KD-D, KD-L.

10. Na terenach znajdujących się przy drogach, na których dopuszczone jest prowadzenie komunikacji autobusowej, dopuszcza się realizację urządzeń służących tej funkcji, m. in. zatok i wiat przystankowych w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi i właścicielem terenu.

11. Potrzeby parkingowe dla zmieniających sposób użytkowania, przebudowywanych, rozbudowywanych lub projektowanych obiektów, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, należy realizować na terenie inwestycji w ilości nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (domki, segmenty) – 2 miejsca postojowe (w tym garażowe) / 1 lokal mieszkalny;

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

- 2) dla funkcji produkcyjnych – 35 miejsc postojowych /100 zatrudnionych;
- 3) dla biur – 25 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla handlu i usług – 30 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla hurtowni – 10 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla szkół i przedszkoli – 30 miejsc postojowych/ 100 zatrudnionych;
- 7) dla obiektów sportowych – 35 miejsc postojowych/ 100 stałych użytkowników równocześnie;
- 8) dla gastronomii – 35 miejsc postojowych/ 100 konsumentów;
- 9) dla przychodni zdrowia:
 - a) rejonowych – 10 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - b) prywatnych – 2 miejsca postojowe/ gabinet;
- 10) dla hoteli – 35 miejsc postojowych/ 100 łóżek;
- 11) dla stacji obsługi pojazdów – 4 miejsca postojowe/ 1 stanowisko naprawcze;
- 12) dla banków – 40 miejsc postojowych/ 1000 m² powierzchni użytkowej.

12. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, na terenie oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D na warunkach określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcami dróg.

13. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zakazuje się wprowadzenia wszelkich urządzeń, budowli a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i komunikacji autobusowej.

14. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego użytkowania leśnego i rolniczego.

15. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D ustala się następujące zasady, warunki i standardy zagospodarowania przestrzennego terenu: **URZĄD MIEJSKI**

w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej muszą być wyposażone w tę kanalizację;
- 2) zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

16. Wszystkie prace budowlane, inwestycyjne i modernizacyjne nie mogą pogarszać bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

STAROSTWO
POWIATOWE W WOLMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wolomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) utrzymanie w nowo projektowanych ulicach rezerwy terenowej zabezpieczającej możliwość budowy sieci wodociągowej, gazowej, kabli elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej – pod jezdniami. Odstępstwo od tej zasady jest możliwe tylko w przypadku, jeśli w pasie drogowym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) usytuowanie infrastruktury technicznej w ulicy uwzględniające planowaną docelową realizację ulicy. Nowa infrastruktura podziemna nie powinna być sytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową, przy czym umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z drogą/ulicą w obrębie elementów drogi można dopuścić tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
 - 3) pełne uzbrojenie inżynieryjne terenów inwestycji w granicach zmian planu;
 - 4) możliwość przebudowy sieci rozbiorczych i przyłączy w przypadku, gdy wystąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w zmianach planu do realizacji.

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

14,1

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej bazującej na istniejącym obiekcie źródłowym przy ul. Wąskiej;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody do czasu objęcia terenu zabudowy siecią wodociagową;
- 3) na terenach zwodociagowanych obowiązek przyłączania zabudowy do sieci wodociagowej, z wyjątkiem obiektów posiadających indywidualne ujęcia wody wyposażone w system uzdatniania wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) rozdzielczy system skanalizowania obszarów zmian planu;
- 2) pompowo-grawitacyjny system transportu ścieków sanitarnych na istniejącą miejską oczyszczalnię ścieków;
- 3) odbiornikiem ścieków istniejącą miejską oczyszczalnię ścieków przy ul. Wiejskiej na terenie L11 I-KŚ;
- 4) odbiornikiem wód opadowych rz. Cienką poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne;
- 5) budowę pompowni sanitarnych jako urządzeń pompowo-tłocznych zabudowanych w studzienkach kanalizacyjnych, bez konieczności wydzielania działek;
- 6) na terenach skanalizowanych obowiązek przyłączania zabudowy do sieci kanalizacyjnej;
- 7) dopuszczenie stosowania indywidualnych kanalizacji sanitarnych do czasu objęcia terenu zabudowy zorganizowanym systemem odbioru ścieków;
- 8) zakaz realizacji i stosowania indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w przypadku braku kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na nieutwardzoną część terenu inwestycji, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych po ich podczyszczeniu gdy jest to wymagane przepisami odrębnymi;
- 10) sposób ukształtowania terenu nie może powodować spływu wód opadowych na działki sąsiednie.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOLĘMINIE
ul. Prądzyńskiego 3
05-200 Wolęmin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

URZĄD MIEJSKI

w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) w celu zaspokojenia docelowego zapotrzebowania na gaz dopuszcza się lokalizację drugiego źródła zasilania dla miasta – budowę stacji redukcyjnej I° w Wólce Kozłowskiej i 8 km gazociągu wysokiego ciśnienia od istniejącego gazociągu Warszawa-Białystok (miejscowość Trojany). Dotychczasowe źródło stanowi stacja redukcyjno – pomiarowa I° w Starych Grabiach k/Wołomina oraz gazociąg średniego ciśnienia DN 150 (stal) w szosie Jądowskiej i DN 160 PE w ul. Warszawskiej;
 - 2) dla obszarów zmian planu ustala się zaopatrzenie w gaz dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych z sieci średniego ciśnienia;
 - 3) dla obszarów zmian planu ustala się adaptację istniejącej sieci, która w północnej części miasta, a zwłaszcza gazociąg DN 225 PE w ul. Sieroszewskiego oraz Radzywińskiej posiada znaczne rezerwy przepustowości, wystarczające dla pokrycia docelowych potrzeb. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;
 - 4) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego, usytuowanie punktów redukcyjno-pomiarowych ustala się w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz od strony ulicy), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
 - 5) ustala się realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dla obszarów zmian planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się uzyskiwanie energii z baterii słonecznych. Uzyskiwanie energii w inny sposób dopuszcza się jedynie dla potrzeb zasilania awaryjnego w przypadku zaniku napięcia zasilania podstawowego z sieci energetyki zawodowej;
- 2) ustala się adaptację linii napowietrznych 110 kV relacji „Tłuszcz – Wołomin-2”,

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, Rybakińskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 144

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-1

- 3) wokół istniejących linii napowietrznych 110 kV obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Szerokość tej strefy wynosi 19,0 m od osi linii na obie strony;
- 4) zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci;
- 5) w decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymagania obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach odrębnych;
- 6) dla obszarów zmian planu ustala się adaptację istniejącej sieci. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako napowietrzną i kablową;
- 7) ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę;
- 8) ustala się realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

STANOWISKO
WOLÓMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wolomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

6. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych ustala się;

- 1) dla obszarów zmian planu ustala się adaptację istniejącej sieci. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej. Zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu ich remontu lub innej konieczności przebudowy;
- 2) ustala się realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i terenów dróg wewnętrznych.

§ 13.

Dopuszcza się **czasowe użytkowanie terenów** zgodne z użytkowaniem dotychczasowym lub ustaleniami zmian planu.

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

§ 14.

Ustala się następujące **stawki procentowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – 20%,
- 2) tereny pozostałej zabudowy, z wyłączeniem terenów usług publicznych – 30%,
- 3) pozostałe tereny – nie ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 787 43 01 w. 106, 107, 110, 114

§ 15.

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości niezabudowanych na tereny inwestycji lub nieruchomości zabudowanych dokonywane w celu wyłączenia ze współwłasności pod warunkiem, że spełniać będą wymagania ustalone dla działek budowlanych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa i gospodarki nieruchomościami.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D zabrania się dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem dostosowujących stan własnościowy do ustaleń zmian planu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16.

1. Dla **obszaru zmian planu numer I** ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: B2 MN, B3 MN, B4 MN, B5 MN, B9 MN, B10 MN, B11 MN, B12 MN, B16 MN, B17 MN, B21 MN, B22 MN, B23 MN, B24 MN, B25 MN, B27 MN, B28 MN, B29 MN, B30 MN, B31 MN, B32 MN, B33 MN, B34 MN;

URZĘD MIASTO
w Tuszcu
ul. Warszawska 10

2013-0

16,

§ 33.

1. Dla obszaru zmian planu numer XVIII ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** dla terenów oznaczonych symbolami: **L3 MN, L12MN, L14 MN, L15 MN, L16 MN;**
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **L6 MN/U;**
- 3) **usługi** dla terenu oznaczonego symbolem **L5 U;**
- 4) **usługi handlowe** dla terenu oznaczonego symbolem **L8 U-H;**
- 5) **tereny rolnicze** dla terenów oznaczonych symbolami: **L4 R, L13 R, L18 R;**
- 6) **oczyszczalnia ścieków komunalnych** dla terenu oznaczonego symbolem **L11 I-Kś;**
- 7) **zielen izolacyjna** dla terenu oznaczonego symbolem **L9 ZPi;**
- 8) **parkingi** dla terenu oznaczonego symbolem **L7 KD-Gp;**
- 9) **parkingi i/lub garaże** dla terenu oznaczonego symbolem **L10 KD-Gp/KD-Gg.**

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji usług uciążliwych oraz usług wywołujących wzmożony ruch samochodowy;
- 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 11 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%, za wyjątkiem terenu inwestycji w terenie L12 MN, dla którego minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%,

- c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5.

3. Dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza tereny, na których mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, przy czym możliwe jest sytuowanie tych budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, szeregowych, atrialnych wraz z ich zapleciami (dojścia, podjazdy, podwórza, garaże i budynki gospodarcze), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty usługowe bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów;
- 2) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
- 3) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
ul. Prądzynskiego 3
tel. 787-43-01 w 106, 197, 110, 114

4. Dla **usług** z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny obiektów usługowych bez przesądzania ich profilu wraz z ich zapleciami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów;
- 2) zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych powyżej 100 m² powierzchni zabudowy;
- 3) ustala się obowiązek realizacji na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych wynikającej z ustaleń zmian planu;

18,

- 4) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 15 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
 - 5) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 250 m².
5. Dla usług handlu z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej oznacza teren targowiska , na którym mogą być realizowane obiekty handlowe, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², wraz z zapleczem, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, służącymi obsłudze tych terenów;
 - 2) wyznacza się parking do obsługi terenu targowiska zlokalizowany na terenie L7, na którym obowiązuje realizacja ilości miejsc parkingowych wynikających z ustaleń zmian planu;
 - 3) obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się, iż maksymalna wysokość budynków i budowli wynosi 11 m,
 - b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%,
 - c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0;
 - 4) dopuszczenie realizacji hali targowej o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m².
6. Dla terenów rolniczych z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze;
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
ul. Prądzynskiego 3
05-200 Wołomin
tel. 797-43-01 w. 100, 101, 102, 103, 104

URZĄD MIEJSKI
w TŁUSZCZU
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2008-06-14

7. Dla **oczyszczalni ścieków komunalnych** z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej – oczyszczalni ścieków komunalnych wraz z budynkami i zielenią związanymi funkcjonalnie z tymi obiektami;
- 2) ustala się, iż maksymalna wysokość obiektów kubaturowych i budowli wynosi 11 m.

8. Dla **zieleni izolacyjnej** obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza wydzielone tereny zieleni izolacyjnej oddzielającej teren oczyszczalni ścieków komunalnych od miasta;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 95%.

9. Dla **parkingów** z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza teren lokalizacji parkingu ogólnodostępnego do obsługi terenu usług handlu wraz z towarzyszącą zielenią;
- 2) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.

10. Dla **parkingów i/lub garaży** z obszaru zmian planu numer XVIII ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe oznacza:
 - a) teren lokalizacji parkingu ogólnodostępnego wraz z towarzyszącą zielenią,
 - b) garaże;
- 2) nakaz realizacji garaży jako jednolitego pod względem architektonicznym zespołu;
- 3) ustala się, iż maksymalna wysokość obiektów kubaturowych i budowli wynosi 4m;
- 4) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

b) ustala się, iż minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%,

c) ustala się, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,1.

4) zakaz realizacji wydzielonych budynków lub wbudowanych lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży ponad 1000 m².

5. Dla terenów rolniczych z obszaru zmian planu numer XIX ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe oznacza tereny rolnicze;

2) zakaz lokalizacji zabudowy.

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 35.

Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania o charakterze zewnętrznym oraz wewnątrz miasta pomiędzy odległymi jego rejonami, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) ulicą główną jest:

a) droga oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 1KD-G - droga wojewódzka numer 634 w ciągu ulic S. Batorego – Radzymińska – Sieroszewskiego (docelowo skrzyżowanie bezkolizyjne z terenami PKP), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 ÷ 25,0 m;

2) dla ulic głównych ustala się:

a) dostępność drogi ograniczona, dojazdy do posesji od dróg niższych klas,

b) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 500 m, dopuszcza się wyjątkowo 400 m,

c) należy ograniczać liczbę zjazdów,

d) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi),

e) szerokość w liniach rozgraniczających min. 25,0 m dla przekroju jednojezdniowego (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi zawężenie linii rozgraniczających);

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. 24 Maja 3
tel. 24 777-40 01 w. 106, 107, 110, 114

2013-06-14

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

3) ulicami zbiorczymi są:

- a) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 2KD-Z (droga powiatowa numer 4325W w liniach rozgraniczających 15,5 ÷ 30,0m),
- b) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 3KD-Z (droga powiatowa numer 4329W w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 20,0 m),
- c) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 4KD-Z (w liniach rozgraniczających 14,0 ÷ 17,0 m),
- d) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 5KD-Z (w liniach rozgraniczających 9,0 ÷ 20,0 m),
- e) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 6KD-Z (w liniach rozgraniczających 16,0 m),
- f) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 7KD-Z (w liniach rozgraniczających 15,0 ÷ 20,0 m),
- g) ulica oznaczona na rysunku zmian planu symbolem 8KD-Z (w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 23,5 m);

4) dla ulic zbiorczych ustala się:

- a) dostępność drogi ograniczona,
- b) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 300 m, dopuszcza się wyjątkowo 150 m,
- c) należy ograniczać liczbę zjazdów,
- d) parkowanie możliwe w ograniczonym zakresie (za zgodą zarządcy drogi),
- e) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0 m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 37).

§ 36.

Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla dróg lokalnych oznaczonych na rysunku zmian planu numerem i symbolem **KD-L** ustala się:
 - a) dostępność jezdni nieograniczona,

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013

- b) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 37); ulice klasy lokalnej w opracowaniu oznaczone na rysunku zmian planu symbolem KD-L (w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 26,0 m);
- 2) dla dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku zmian planu numerem i symbolem **KD-D** ustala się:
- a) dostępność jezdni nieograniczona,
 - b) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m (zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających dopuszcza się po spełnieniu warunków zawartych w § 37); ulice klasy dojazdowej w opracowaniu oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **KD-D** (w liniach rozgraniczających 7,0÷32,0 m);
- 3) dla ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku zmian planu numerem i symbolem **KD-PJ** ustala się:
- a) dostępność jezdni nieograniczona,
 - b) brak wyodrębnionego chodnika,
 - c) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0 m; ciągi pieszo-jezdne w opracowaniu oznaczone na rysunku zmian planu symbolem **KD-PJ** (w liniach rozgraniczających 5,0 ÷ ca 8,0 m);
- 4) dla dróg wewnętrznych pieszo-jezdných nie wyznaczonych na rysunku zmian planu ustala się:
- a) dostępność jezdni nieograniczona,
 - b) brak wyodrębnionego chodnika,
 - c) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,5 m.

§ 37.

Dla ulic klasy G, Z, L, D w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic w liniach rozgraniczających, pod warunkiem przeprowadzenia analizy obejmującej między innymi: rozmieszczenie infrastruktury technicznej w przekroju poprzecznym, uwzględnienie etapowego i docelowego odwodnienia, sposobu rozwiązania wysokościowego ulicy, uwzględnienie istniejącego wartościowego zadrzewienia, podstawowych uwarunkowań ochrony środowiska.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyskiego 3
tel. 787-43-01 w 106, 107, 110, 114

§ 38.

W zakresie komunikacji zbiorowej obsługa miasta odbywa się poprzez:

- 1) komunikację kolejową ze stacją Tłuszcz w rejonie ul. Warszawskiej;
- 2) komunikację autobusową (państwową i prywatną) z dworcem autobusowym w rejonie ulicy Warszawskiej.

§ 39.

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających przeważnie ulic zbiorczych oraz w terenach o innym użytkowaniu (przebieg wg rysunku zmian planu);
- 2) postulowana nawierzchnia bitumiczna;
- 3) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występujących potrzeb.

§ 40.

W zakresie parkingów ustala się, że inwestorzy mają obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie inwestycji dla obiektów nowo-wznoszonych i rozbudowywanych wg wskaźników zaprezentowanych w § 11 pkt 11 „Zasady ogólne obsługi komunikacyjnej”.

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

§ 41.

Dopuszcza się urządzenie parkingów w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju drogowego:

- 1) w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową;
- 2) w formie zatok wzdłuż jezdni tylko w ulicach oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem KD-L i KD-D oraz wyjątkowo w liniach rozgraniczających ulic w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

Dopuszcza się możliwość budowy parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

§ 42.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyrskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

Dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń szpalerów drzew w liniach graniczących ulic w miarę istniejących możliwości terenowych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 43.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem uchwalenia w życie niniejszych zmian planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, nie stosuje się ustalenia zmian planu.

§ 44.

Dopuszcza się kontynuację sposobu użytkowania budynków i terenów w sposób zgodny ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia zmian planu.

RZĄD MIEJSKI

w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

§ 45.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tłuszcza.

§ 46.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 767-43-01 w. 105, 107, 110, 114

§ 47.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

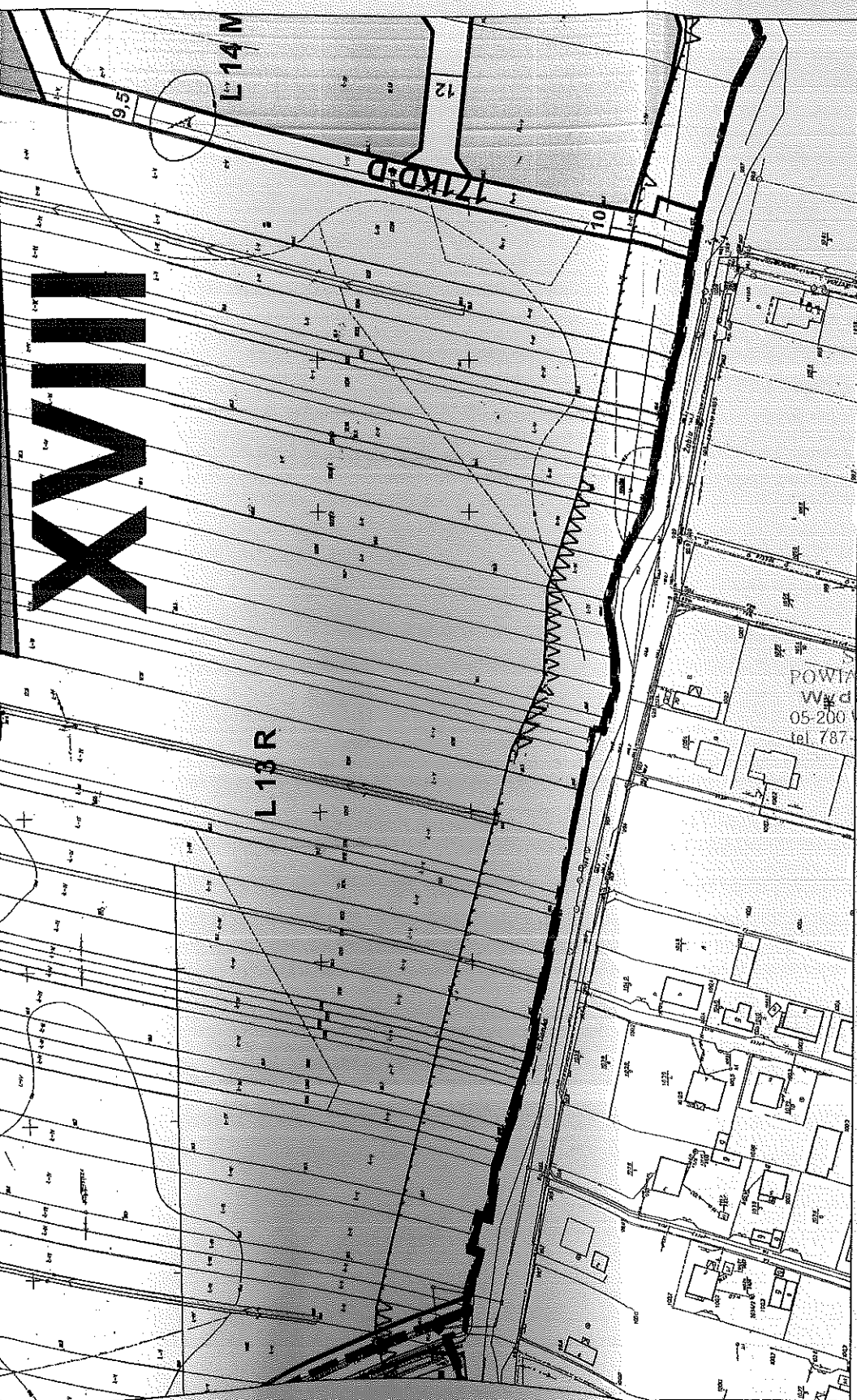
Przewodniczący Rady Miejskiej w Tłuszczu

PRZEWODNICZĄCY RADY

Krzysztof Gajew

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14



STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

2013-06-14

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

Legenda:

- granice obszarów objętych zmianami planu
- XIX** numery obszarów objętych zmianami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów o jednorodnym przeznaczeniu
- A 1** symbole literowe i numery terenów

Przeznaczenie terenów wraz z symbolem literowym:

- MN** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MN(U)** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami jako funkcją dopuszczalną
- MNU** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi
- U** usługi (wszystkie rodzaje)
- UMN** usługi z zabudową mieszkaniową jednorodziną jako funkcją dopuszczalną
- U-H** usługi handlu
- U-O** usługi oświaty
- U-OZP** usługi oświaty i/lub zieleni urzędzona
- US** usługi publiczne sportu i rekreacji
- U/P-S** usługi i/lub składy i magazyny
- UP** usługi i/lub produkcja, składy i magazyny
- P** produkcja, składy i magazyny
- Z** lasy
- ZP** zieleni urzędzona
- ZPi** zieleni izolacyjna
- R** tereny rolnicze
- Rpa** pastwiska
- LKA** oczyszczalnie ścieków komunalnych
- KD** drogi i ulice publiczne wraz z oznaczeniem klasy drogi: G - główna, Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa oraz oznaczeniem kategorii drogi: (w) - wojewódzka, (p) - powiatowa
- KD-PJ** ciągi pieszo - jezdne
- KD-Gr** parkingi powierzchniowe
- KD-Gr-PJ** parkingi powierzchniowe i/lub garaże
- KD-TSU** stacje benzynowe i/lub usługi

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obowiązuje linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- odcinki ulic, na których obowiązuje realizacja nasadzeń
- strefy wymaganego lokowania usług co najmniej w parterach budynków
- rejon lokalizacji dominant wysokościowych

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego:

- budynki zabytkowe chronione zmianami planu
- granica strefy ochrony korytarza ekologicznego rzeki Cienkiej

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury:

- ścieżki rowerowe
- określone odległości między liniami rozgraniczającymi tereny dróg i ulic

Elementy informacyjne:

- granica obszaru miasta
- granica strefy ograniczeń zagospodarowania wokół energetycznych linii napowietrznych 110 kV
- przebieg energetycznych linii napowietrznych 110 kV
- granica strefy potencjalnego oddziaływania uciążliwego linii kolejowej
- granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza
- przebieg linii rozgraniczających tereny drogowe na terenach zamkniętych
- stanowiska archeologiczne
- istniejąca zabudowa
-
-

STAROSTWO
WOJEWÓDZKIE W WOŁOMINIE
Urząd Powiatowy
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

URZĄD MIEJSKI
w Tłuszczu
ul. Warszawska 10
05-240 TŁUSZCZ

2013-06-14

INFORMACJA

DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. Dz.U.120 z dnia 10 lipca 2003r./

Nazwa obiektu **Budynek garażowy i wiatra garażowa**

Adres obiektu **Tłuszcz ul. Wiejska 56**

Działka w obr. opracowania – działka nr ew 1220 , 1221,
1222 , 1223/2 , 1224/2 , 1225/1 , 1225/2 , 1226/1 ,
1226/2 , 1227/3 , 1227/4 , 1638, 1228/2 , 1228/4 ,
1178 , 1179 , 1180 ,

STAROSTWO
WOJEWÓDZKI W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106, 107, 110, 114

Inwestor - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

Projektant - Stanisław Kaczmarczyk
 zam. Dąbrówka ul. Kościelna 12
 nr upr 669/87/Os z dn. 27.07.87r
 - mgr inż arch Wojciech Zawartko
 upr ST-626/83 z dnia 31 sierpnia 1983 r

Opracował - mgr inż Marcin Kaczmarczyk

- roboty w wykopach , których ściany będą strome lub pionowe
- roboty budowlane a potem montażowe , prowadzone na wysokościach
- montaż dużych i ciężkich elementów konstrukcyjnych – budowlanych np. Stropy , stalowe elementy ram konstrukcyjnych , elementów elewacyjnych na zwieńczeniu budynku , typu daszki i gzymsy

8. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

- planowana inwestycja jest przedsięwzięciem budowlanym gdzie na wyznaczonym obszarze , prowadzone będą roboty budowlane przy stosunkowo niewielkim zapleczu budowy. Szkolenie i instruktaż pracowników winien zwrócić uwagę przede wszystkim na konieczność przestrzegania terminów i miejsca pracy dla poszczególnych grup pracowników , aby prace wykonywane były tam , gdzie zostało zaplanowane . Następna ważna rzecz to konieczność przestrzegania przez pracowników podstawowych przepisów BHP ze wzmożoną uwagą . Pracodawca powinien określić szczegółowe wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu prac szczególnie niebezpiecznych / jak np. Praca na wysokości / , a zwłaszcza zapewnić:

- bezpośredni nadzór nad tymi pracami wyznaczonych w tym celu osób
- odpowiednie środki zabezpieczające
- instruktaż pracowników , obejmujący w szczególności / art.237 & 1 Kodeksu

pracy/:

a/ imienny podział pracy

b/ kolejność wykonywania pracy

c/ wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy przy poszczególnych czynnościach

9. Środki techniczne i organizacyjne , zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie , w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację , umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru , awarii i innych zagrożeń.

- środki techniczne i organizacyjne winny wynikać ze szczegółowego harmonogramu prac budowlanych wykonanego przez Generalnego Wykonawcę. Wskazane niżej zagrożenia winny mieć swoje odniesienie w opracowanym planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Zastosowane środki techniczne , zapewnienie bezkolizyjnej komunikacji dla ruchu kołowego i pieszego winny wynikać z ogólnych zasad bezpieczeństwa prowadzenia robót budowlanych . Kierownictwo robót winno oznakować plac budowy znakami bezpieczeństwa na wypadek pożaru , awarii i innych zagrożeń – zgodnie z Polską Normą PN-93/N-01256.02.

10. Podsumowanie i zalecenia końcowe:

- zalecenia dla kierownictwa budowy :
- wskazania i wytyczne dotyczące harmonogramu , skoordynowanie kolejności robót branżowych i wzajemnego wpływu realizacji inwestycji na siebie ,
- zapewnienie bezpieczeństwa ludziom , którzy winni w pełnym zakresie korzystać z istniejącej infrastruktury ,
- uwzględnienie robót w terenie , w którym mogą występować elementy uzbrojenia , niewidoczne na żadnych mapach , dla uniknięcia ewentualnych roszczeń i konfliktów

Biorąc pod uwagę Wykonawca powinien opracować projekt organizacji pracy budowy – rozbiórki w oparciu o rozporządzenie Ministra Budownictwa i Materiałów Budowlanych w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy

STANOWISKO
WYDZIAŁU W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 787-43-01 w 106, 107, 110, 114

5. Wykaz istniejących obiektów budowlanych

- na opisywanej działce istnieje budynek biurowy, budynki gospodarcze oraz budowle oczyszczalni ścieków z infrastruktura towarzyszącą,

6. Wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

- Rozdzielnie elektryczne
- zbrojarnia – maszyny do gięcia i cięcia stali
- urządzenia pomocnicze
- montowany budynek/spadające przedmioty, zagrożenie stanowiskowe/
- stanowisko betoniarki, podajnika i materiałów sypkich
- piła tarczowa
- kocioł do podgrzewania lepiku

7. Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych - rozbiórkowych, określających skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce ich występowania:

a/ upadek z wysokości :

- ekspozycja zagrożenia bardzo duża- codziennie
- miejsce występowania zagrożenia to: rusztowania, drabiny, praca na wysokości
- zagrożenie występuje w czasie 7.5 godzin codziennie

b/ porażenie prądem elektrycznym

- ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa – kilka razy na dzień
- miejsce występowania zagrożenia to: elektronarzędzia, betoniarka, podajnik
- zagrożenie występuje 7.5 godziny dziennie

c/poślizgnięcie się, potknięcie się, upadek:

- ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa – kilka razy na dzień,
- miejsce występowania zagrożenia to: stanowisko pracy, plac budowy,
- zagrożenie występuje w czasie 7.5 godziny codziennie,

d/ spadające przedmioty:

- ekspozycja zagrożenia bardzo duża – codziennie,
- miejsce wystąpienia zagrożenia to: rusztowania, montowany budynek, przenoszenie,
- zagrożenie występuje w czasie 7.5 godziny dziennie,

e/ pochwycenie przez ruchowe elementy maszyn:

- ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa – kilka razy na dzień,
- miejsce wystąpienia zagrożenia to: piła tarczowa, giętarka, betoniarka, przecinarka do płytek, gilotyna,
- zagrożenie występuje w czasie do 3 godzin dziennie,

f/ urazy oczu:

- ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa – kilka razy na dzień,
- miejsce wystąpienia zagrożenia to : betoniarka, stanowiska tynkarskie, miejsce gaszenia wapna, roboty izolacyjne / wełna mineralna/ ,
- zagrożenie występuje w czasie 7.5 godziny dziennie,

g/ oparzenia :

- ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa – kilka razy na dzień,
- miejsce wystąpienia zagrożenia to : kocioł do grzania lepiku, zgrzewarka do rur pcv, roboty izolacyjne i pokrywcze,
- zagrożenie występuje w czasie 7.5 godziny dziennie,

h/do prac budowlanych, na które trzeba zwrócić szczególną uwagę pod kątem bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, należy ponadto zaliczyć:

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
43-01 w 106, 107, 110, 114

CZEŚĆ OPISOWA :

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje roboty budowlane przy budowie budynku garażowego oraz wiaty garażowej , w zabudowie wolno stojącej . Projekt zagospodarowania obejmuje teren w obszarze ozn. literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,A. Budowa budynku i wiaty w konstrukcji stalowej , jedno kondygnacyjna z dachem jedno spadowym . Bryła budynków zwarta. Lokalizacja na działce Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Tuszczu. Do projektowanego budynku garażu i wiaty będą podłączone przyłącza mediów w postaci energii elektrycznej istniejącej na działce . Istniejąca lokalizacja zjazdu na Zakład z drogi – gminnej o nawierzchni asfaltowej / ul. Wiejska /.

ZAKRES ROBÓT I KOLEJNOŚĆ ICH REALIZACJI

1. Zakres robót towarzyszących przy budowie budynków obejmuje:

- protokolarne przejęcie od inwestora placu budowy wraz z uzbrojeniem terenu i dokumentacją oraz dziennika budowy
- ogrodzenie terenu wraz z oznakowaniem tablicami ostrzegawczymi i informacyjnymi w tym postawienie tablicy informacyjnej
- drogi odpowiednio utwardzone
- doprowadzenie energii elektrycznej i wody
- urządzenia socjalno-bytowe/ jadalnia i szatnie/
- urządzenia higieniczno-sanitarne/ wc , umywalnia /
- rozmieszczenie sprzętu budowlanego

2. Zakres robót przy budowie obiektów towarzyszących :

- przyłącze energetyczne – istnieje
- przyłącze wody z wodociągu- istnieje
- zagospodarowanie terenu
- utwardzenie dojazdu i dojazdu z kostki betonowej

3. Kolejność realizacji poszczególnych robót :

- urządzenie placu budowy z budową tymczasowych obiektów potrzebnych na czas prowadzenia robót
- roboty wykonywać zgodnie z załączonym harmonogramem robót:
- wytyczenie geodezyjne budynku na gruncie
- urządzenie placu budowy z budową tymczasowych obiektów potrzebnych na czas prowadzenia robót
- roboty ziemne
- fundamenty i ściany fundamentowe
- konstrukcja nadziemna
- wentylacja
- montaż konstrukcji dachu i pokrycia
- warstwy posadzkowe
- stolarka okienna , drzwiowa i wrota
- elementy ślusarsko – kowalskie – balustrady
- wykonanie instalacji , elektrycznej ,
- malowanie

wykonywaniu robót budowlano – montażowych / DZ.U.Nr 13 , poz.93 z 972 r/ z uwzględnieniem wytycznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997r.

- W czasie realizacji robót objętych niniejszym opracowaniem należy zwrócić szczególną uwagę przy wykonywaniu robót polegających na wykonywaniu więźby dachowej i jej pokrycia , ponieważ prace będą wykonywane przy wysokości powyżej 4.0 m i nie można wykluczyć upadku z tej wysokości.
- Podczas wykonywania wszelkich robót na budowie – kierownik budowy i Inwestor powinien dopilnować by na placu budowy- rozbiórki nie przebywały dzieci , osoby nie trzeźwe i osoby nie zainteresowane inwestycją. W miarę możliwości teren ogrodzić i oznakować w sposób widoczny.
- Przed rozpoczęciem realizacji robót uznanych za niebezpieczne / pkt 4/ pracowników wykonujących te prace należy odpowiednio zapoznać ze sposobem ich wykonywania i w jaki sposób uniknąć wypadków przy ich wykonywaniu.
- Przy realizacji robót rozbiórkowych i towarzyszących nie przewiduje się stref szczególnego zagrożenia zdrowia co w konsekwencji wymagałoby ewakuacji ludzi lub mienia , nie mniej jednak przed przystąpieniem do realizacji wszelkich robót , kierownik budowy jest zobowiązany udzielić odpowiedniego instruktażu pracownikom , jak również przestrzegać przepisów bhp w czasie trwania aż do ich zakończenia.

mgr inż. arch. Wojciech Zawartko
upr. projektowe Nr SI-026-183
architektoniczno-konstrukcyjny w pełnym zakresie
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
Nr MA - 1172

mgr inż. arch. Wojciech Zawartko
upr. projektowe Nr SI-026-183
architektoniczno-konstrukcyjny w pełnym zakresie
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
Nr MA - 1172

OPIS

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA

działki o nr ew 1220, 1221, 1222, 1223/2, 1224/2, 1225/1, 1225/2, 1226/1 / 1226/2, 1227/3, 1227/4, 1638, 1228/3, 1228/4, 1258, , 1178, 1179, 1180, położonej w miejscowości Tłuszcz gm. Tłuszcz na której projektuje się budowę budynku garażowego oraz wiaty garażowej

INWESTOR- ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ

LOKALIZACJA – TŁUSZCZ UL.WIEJSKA 56

I. Przedmiot inwestycji: Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku garażowego na 8 szt samochodów transportowych, oraz wiaty garażowej z trzema boksami na terenie istniejącego – Zakładu Gospodarki Komunalnej. Teren inwestycji ogrodzony. Dla projektowanej inwestycji, położonej w miejscowości Tłuszcz gm. Tłuszcz, wydany został wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Tłuszczu Nr VI/52/2011 z dnia 28 czerwca 2011r. Nieruchomość położona w miejscowości Tłuszcz przy ul. Wiejskiej 56 gm. Tłuszcz i obejmuje teren istniejącej działki zabudowanej w postaci Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Działka ma kształt nie regularny i graniczy od strony zachodniej z działkami niezabudowanymi, o nr ew 1221, od strony wschodniej również działki nie zabudowane – nr ew 1243, od strony południowej z rowem melioracyjnym oraz od północnej z działkami zabudowanymi, o charakterze zabudowy siedliskowej. W skład istniejącej zabudowy terenu działki Inwestora wchodzi budynek biurowo - administracyjny oraz budynek gospodarczy wraz z istniejącymi przyłączami / sieć elektroenergetyczna, woda z wodociągu, lokalny system kanalizacyjny, gaz ziemny / jak też budowle i infrastruktura oczyszczalni ścieków.

Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego :

1. wytyczenie geodezyjne budowli
2. transport materiałów budowlanych w części składowej projektowanej infrastruktury na miejsce budowy
3. roboty ziemne- zdjęcie darniny, zwałowanie ziemi, odtransportowanie ziemi
4. Roboty fundamentowe – zbrojeniowe
5. Roboty budowlane
6. Roboty montażowe
7. Roboty instalacji
8. Montaż wyposażenia wewnętrznego
9. uporządkowanie, zagospodarowanie i ukształtowanie terenu wokół budynku
10. Nasadzenie zieleni ozdobnej – wysokiej i niskiej

II. Komunikacja :**Konstrukcja nawierzchni jezdnej :**

- nawierzchnia : kostka betonowa 8 cm dla samochodów dostawczych -
- podbudowa – tłuczeń kamienny o ciągłym uziarnieniu 0-31 mm stabilizowany mechanicznie grub. 20 cm ,
- warstwa mrozoodporna : piasek stabilizowany cementem gr. 15 cm 2.5 Mpa,
- rodzaj dylatacji ustali wykonawca w porozumieniu z Kierownikiem Budowy z ramienia Inwestora ,

Konstrukcja chodnika :

- kostka betonowa betonowa grubości 6cm
- piasek grubości 10 cm
- nawierzchnia ograniczona obrzeżem betonowym o wym. 6 x 20 x 60 cm ułożonym na ławie z oporem z betonu cementowego o wym. 10 x 25 x 15 cm

Odwodnienie:

- Projektowane odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni , jezdnej oraz dachów budynku do rowu melioracyjnego poprzez separator .

III Informacje ogólne:

- Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie m.p.z.p.
- Działka nie znajduje się w granicach terenu górniczego
- Na działce nie występuje zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów i ich otoczenia ,

Wokół oczyszczalni miejscowy plan zakłada wprowadzenie projektowanego pasa zieleni izolacyjnej wokół zakładu z nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej która ma za zadanie ochronę przed hałasem oraz ograniczeniem zanieczyszczeń do powietrza poza teren istniejącego zakładu.

- Zabezpieczenie materiałów pylistych przed rozwiewaniem:

- na materiały pyliste / cement , wapno w workach / należy wykonać zadaszenie wiaty i tam składować je w fazie budowy
- wszystkie materiały pyliste chronić przed opadami atmosferycznymi i przechowywać je najlepiej w opakowaniach
- inne materiały występujące jako pyliste w trakcie budowy zabezpieczyć przed rozwiewaniem poprzez obudowę prowizoryczną z lekkich materiałów płytowych ,

- zagospodarowanie mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją przedsięwzięcia :

- Gleba i grunt powstała z wykopów pod fundament i komunikację o objętości ok. 8 m³ składa się z humusu ok. 2m³ oraz gruntu pozostałego. Humus zostanie wykorzystany do zagospodarowania terenu wokół Zakładu m. innymi do nasadzeń zieleni ozdobnej i ochronnej. Pozostała ilość ziemi ok.6 m³ z uwagi na bardzo jej znikomą ilość / jeden samochód dostawczy / - inwestor wykorzysta do własnych celów prowadzonej gospodarki komunalnej / np. urządzenie kwietników/ ,

Projektowana zabudowa na działce nie będzie działać negatywnie na działki sąsiednie ,

mgr inż.  Andrzej Zawarko
upr. projektowe Nr 1172
architektoniczno-konstrucyjna
Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów
Nr MA - 1172

Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-81, 787-43-82, 787-43-83
110, 114

OPINIA GEOTECHNICZNA

38,
nie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r.

OBIEKT - BUDYNEK GARAŻOWY I WIATA GARAŻOWA
ADRES - Tuszcz ul. Wiejska 56
INWESTOR- Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

Określenie warunków gruntowych:

a/ projektowane budynki są konstrukcji stalowej, jedno kondygnacyjne z pokryciem blachą trapezową oraz płytą warstwową. Posadowienie budynku garażowego projektuje się na ławach żelbetonowych zgodnie z projektem budowlanym natomiast wiaty garażowej na płycie betonowej. Poziom posadowienia ław fundamentowych – 110 cm ppt.

b/ dla określenia warunków gruntowych wykonano dwa otwory wykopane do głębokości 120 cm poniżej poziomu terenu i na podstawie analizy makroskopowej stwierdzono że:

- pod warstwą ziemi roślinnej / 0.2 – 0.5 m/ występuje grunt jednorodny pod względem genetycznym i litologicznym w postaci gruntu ścisłego z dodatkiem glinki ilastej i zalega on w całości poziomo
- grunt jest gruntem dobrze przenoszącym obciążenia budowy /należy wykonać podsypkę piaskową/
- nie występują grunty organiczne i nasypowe
- zwierciadło poziomu wody znajduje się poniżej projektowanego poziomu posadowienia ław fundamentowych budynku garażowego
- nie stwierdzono występowania innych niekorzystnych zjawisk geologicznych
- badania gruntowe potwierdziły korzystne warunki posadowienia projektowanego budynku pod względem wytrzymałościowym i poziomu wody gruntowej,
- **Uwaga!** W przypadku stwierdzenia w trakcie wykopów pod fundamenty gruntu nienoisnego / np. nasypowego/ należy skontaktować się z projektantem i kierownikiem budowy w celu przeprojektowania fundamentów,

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 78-43-01 w. 106, 107, 110, 114

Z uwagi na powyższe stwierdzam że warunki gruntowe są warunkami prostymi. Wody opadowe i roztopowe z dachu i jezdni w obrębie garażu będą przejęte przez kratki ściekowe i systemem rurowym PCV 100 mm odprowadzone poprzez separator bezpośrednio do sąsiedniego rowu nie naruszając stosunków wodnych w sąsiednim otoczeniu.

2. Określenie kategorii geotechnicznej obiektu budowlanego :

projektowany budynek garażowy, jedno kondygnacyjny należy zaliczyć do obiektów budowlanych o statycznie wyznaczalnych schemacie obliczeniowym który posadowiony jest w prostych warunkach gruntowych, na podstawie badań gruntu oraz konstrukcji budynku przyjęto dla projektowanego budynku garażowego pierwszą kategorię geotechniczną,

mgr inż. arch. Zawartko
upr. pro.
architektoniczna
Mazowiecka Okr.
Nr MA

Technik Budowlany
Opr. B. M. 07/2012
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel. 78-43-01 w. 106, 107, 110, 114
Mazowiecka Okr. Maz. 05-200