# PROGRAM FUNKCJONALNO- UŻYKOWY

„Rozbudowa i adaptacja budynku szkoły podstawowej w miejscowości Sadowa w gminie Łomianki na obiekt użyteczności publicznej o funkcjach przedszkolnych oraz miejsca aktywności lokalnej"


**CKSP Sp. z o.o.**

**ul. Mazowiecka 11 lok. 49**

**00-052 Warszawa**

**www.cksp.pl**


**Warszawa, listopad 2020 r.**

# PROGRAM FUNKCJONALNO- UŻYKOWY

| | |
|---|---|
| NAZWA ZADANIA: | Rozbudowa i adaptacja budynku szkoły podstawowej w miejscowości Sadowa w gminie Łomianki na obiekt użyteczności publicznej o funkcjach przedszkolnych oraz miejsca aktywności lokalnej |
| ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO: | Łomianki, dz. nr 138, 140/1, 140/2 obręb Sadowa (143205_5.0012) |
| ZAMAWIAJĄCY: | Gmina Łomianki, ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki |
| OPRACOWANIE: | Agnieszka Kędra |

NAZWY I KODY CPV:
71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
45000000-7 Roboty budowlane
45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę
45111100-9 Roboty w zakresie burzenia
45111220-6 Roboty w zakresie usuwania gruzu
45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
45214100-1 Roboty budowlane w zakresie budowy przedszkolnych obiektów budowlanych
45214200-2 Roboty budowlane w zakresie budowy obiektów budowlanych związanych ze szkolnictwem
45215221-2 Roboty budowlane w zakresie ośrodków opieki dziennej
45212222-8 Roboty budowlane związane z salami gimnastycznymi
45310000-3 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych
45330000-9 Hydraulika i roboty sanitarne
45342000-6 Wznoszenie ogrodzeń
45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
37535200-9 Wyposażenie placów zabaw

Listopad, 2020

## Spis zawartości programu funkcjonalno- użytkowego

1. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO – UŻYTKOWEGO ..... 3
1.1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ..... 3
1.1.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.... 3
1.1.2. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ..... 5
1.1.3. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO - UŻYTKOWE OBIEKTU ..... 8
1.2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ..... 10
1.2.1. WYMAGANE CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ZAPROJEKTOWANYCH ROZWIĄZAŃ BUDOWLANO KONSTRUKCYJNYCH, ARCHITEKTURY, WYKOŃCZENIA ..... 10
1.2.2. WYMAGANE CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH ..... 16
1.2.3. WYMAGANE CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE INSTALACJI SANITARNYCH ..... 17
1.2.4. WYMAGANE CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU ..... 20
1.2.5. OGÓLNE WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT ..... 21
2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO –UŻYTKOWEGO ..... 24
2.1. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW ..... 24
2.2. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE ..... 24
2.3. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO ..... 24
2.4. INNE POSIADANE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH ..... 25

# 1. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO – UŻYTKOWEGO

## 1.1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Zamówienie:**

**Rozbudowa i adaptacja budynku szkoły podstawowej w miejscowości Sadowa w gminie Łomianki na obiekt użyteczności publicznej o funkcjach przedszkolnych oraz miejsca aktywności lokalnej.**

- Wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej wraz z nadzorem autorskim zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia oraz uzyskanie niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń dla rozbudowy i adaptacji budynku szkoły podstawowej w miejscowości Sadowa w gminie Łomianki na obiekt użyteczności publicznej o funkcjach przedszkolnych oraz miejsca aktywności lokalnej i uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- Wykonanie robót budowlanych wyszczególnionych w p. od 1.1.1.1 do 1.1.1.3. wraz z przeprowadzeniem wszystkich niezbędnych odbiorów i dopuszczeń do użytkowania.

W ramach niniejszego zamówienia wykonawca powinien zrealizować, z zachowaniem wymagań określonych w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym:

- dokumentację projektową obejmującą projekt budowlany i wykonawczy, specyfikację techniczną, przedmiar oraz kosztorys inwestorski,
- rozbudowę budynku w celu zwiększenia powierzchni obiektu pod przyszłe przedszkole oraz miejsce aktywności lokalnej,
- kompleksowy remont budynku szkoły wraz z przebudową i zmianą funkcji części pomieszczeń,
- termomodernizację budynku,
- prace rozbiórkowe i demontażowe w budynkach i na terenie działki oraz planowanego wjazdu,
- prace budowlane w ramach zagospodarowania terenu.

Dokumentacja projektowa powinna dostosować istniejący obiekt do funkcji oddziału przedszkolnego oraz miejsca aktywności lokalnej z dostosowaniem układu przestrzennego, instalacji i urządzeń do zgodności z obowiązującymi normami, przepisami, standardami oraz podniesieniem funkcjonalności, bezpieczeństwa i komfortu użytkowania budynku, dostosować obiekt dla osób niepełnosprawnych oraz zapewnić zgodność z warunkami ochrony przeciwpożarowej z zachowaniem wymagań określonych w niniejszym programie funkcjonalno- użytkowym oraz obowiązującymi przepisami.

W ramach robót budowlanych należy wykonać prace związane z zagospodarowaniem terenu oraz roboty budowlane wewnątrz budynku. W ramach robót należy także wykonać parking dla samochodów osobowych a także plac zabaw dla dzieci.

Koncepcję rozbudowy i adaptacji budynku wraz projektem zagospodarowania terenu wykonawca powinien uzgodnić z Inwestorem oraz służbami konserwacji zabytków.

### 1.1.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Charakterystyczne parametry budynku:

1. Powierzchnia zabudowy: 370 $m^2$
2. Powierzchnia użytkowa: 445,1 $m^2$
3. Kubatura: ok. 3250 $m^3$

4. Powierzchnia działki: 0,37 ha

### 1.1.1.1. ROZBUDOWA BUDYNKU SZKOŁY PODSTAWOWEJ

W ramach rozbudowy głównego budynku zostanie zmieniona (powiększona) bryła budynku. Niniejsze ma na celu zwiększenie powierzchni użytkowej, co pozwoli na umieszczenie wszystkich zakładanych przez Zamawiającego pomieszczeń, zgodnie z koncepcją dołączoną do Programu Funkcjonalno-Użytkowego. Koncepcja ma charakter poglądowy, ostateczną decyzję jakie pomieszczenia będą umieszczone w kompleksie przedszkolnym i miejscu aktywności lokalnej Zamawiający podejmie po wyborze Wykonawcy. W przypadku decyzji o rozbudowie, obejmie ona:

- wykonanie nowych fundamentów, ścian i posadzek wraz z podłożami i izolacjami;
- wykonanie nowej stolarki drzwiowej i okiennej;
- wykonanie nowych tynków wewnętrznych na ścianach i sufitach wraz z wykonaniem gładzi i robót malarskich;
- wykonanie okładzin ceramicznych ścian;
- wykonanie wszystkich instalacji w budynku;

### 1.1.1.2. REMONT BUDYNKU SZKOŁY WRAZ Z PRZEBUDOWĄ I ZMIANĄ FUNKCJI CZĘŚCI POMIESZCZEŃ

W ramach przebudowy części pomieszczeń głównego budynku, zostaną wydzielone nowe pomieszczenia mające na celu poprawę funkcjonalności i warunków użytkowania obiektu. Ponadto należy przewidzieć dostosowanie budynku do obowiązujących przepisów w tym w szczególności dotyczących ochrony przeciwpożarowej. Remont (wszystkich pomieszczeń) obejmie:

- wymianę wszystkich posadzek wraz z podłożami i izolacjami;
- wymianę stolarki drzwiowej;
- naprawy tynków wewnętrznych na ścianach i sufitach wraz z wykonaniem gładzi i robót malarskich;
- wymianę okładzin ceramicznych ścian;
- wymianę i modernizację wszystkich instalacji w budynku
- wymianę parapetów wewnętrznych, osłon grzejnikowych, balustrad, krat;
- przebudowa zaplecza gastronomicznego;
- przebudowa sanitariatów;
- przebudowa niektórych sal i wydzielenie nowych pomieszczeń;
- termomodernizację budynku;
- modernizację kotłowni gazowej;
- zapewnienie miejsc postojowych w ilości uzgodnionej z Inwestorem i zgodnej z obowiązującymi przepisami.

## 1.1.2. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1.1.2.1. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

#### OPIS OGÓLNY STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek szkoły podstawowej powstał w 1960 roku. Kolejno w latach 70 dokonano nadbudowy i rozbudowy obiektu. Nadbudowa dotyczyła piętra budynku, rozbudowy bryły o małą salę gimnastyczną oraz likwidacji budynku gospodarczego. Dokonano również zmian dot. funkcji wybranych pomieszczeń.

Bryła budynku dydaktycznego została wykonana w kształcie litery „T".

Obiekt wykonano w konstrukcji murowanej z płaskim stropodachem. Stropodach z poddaszem wentylacyjnym wykonany ze stropu SZ-3 ocieplony matami z wełny mineralnej. Przykrycie stanowią płyty korytkowe ułożone na ściankach ażurowych z cegły. Izolację akustyczną między kondygnacjami stanowi impregnowana i zabezpieczona płyta pilśniowa miękka. Izolację przeciwwodną dachu stanowią 2 warstwy papy asfaltowej przyklejonej lepikiem asfaltowym do gładzi cementowej wylanej na płytkach korytkowych, ułożonych na ażurowych ściankach stropodachu.

Ściany piwnic z cegły pełnej gr. 51 cm, ściany parteru i piętra z cegły pełnej gr. 38 licowanej cegłą sylikatową gr. 12 cm. Strop nad piwnicą Kleins z belek typu T. Ściany działowe z cegły dziurawki.

Piwnica nie jest całkowicie zagłębiona w terenie. Nie wykonano w niej szczelnej izolacji przeciwwodnej, w porze utrzymywania się wysokiego stanu wód gruntowych jej użytkowanie jest utrudnione.

Schody wewnętrzne żelbetowe oparte na ściankach. Schody zewnętrzne betonowe na gruncie.

W układzie podłużnym, korytarzowym na parterze i piętrze rozlokowane zostały pomieszczenia dydaktyczne. Na parterze znajdują się także sala gimnastyczna, szatnia, sanitariaty. Na piętrze oprócz klas ulokowano również pomieszczenia administracyjne i bibliotekę. Budynek posiada jedną klatkę schodową. Brak jest zaplecza kuchennego i stołówki dla uczniów.

Na podstawie przedstawionych przez Gminę danych oraz z racji wieku budynku stwierdza się uszkodzenia ubytków powłok tynkarskich, spękań posadzek i innych uszkodzeń wskazujących na wyeksploatowanie lub niewłaściwe zabezpieczenie konstrukcji. Instalacje wewnętrzne są niejednorodne technicznie, zaś ich stan należy określić jako ogólnie zły. Poważne zastrzeżenia budzi również wentylacja, która w całym budynku realizowana jest za pomocą grawitacyjnych kanałów murowanych. Szkoła ogrzewana była za pomocą pieców ceramicznych zduńskich. Brak jest danych nt. instalacji pożarowej. Stolarka budynku nie była wymieniana od lat 70.

Stan techniczny obróbek blacharskich, w tym rynien i rur należy określić jako niezadowalający. Poszycia dachów ze względu na okres eksploatacji wykazują oznaki nieszczelności.

Strefa przedpola oraz obwód terenu są zadrzewione, centrala część w bezpośrednim sąsiedztwie budynku jest wolna od zieleni wysokiej.

Szczegółowa inwentaryzacja stanu faktycznego i technicznego instalacji oraz elementów wyposażenia budowlanego powinna być przedmiotem ekspertyz poprzedzających opracowanie projektowe.

| SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE ISTNIEJĄCYCH POMIESZCZEŃ | | | |
|---|---|---|---|
| NR POM. | NAZWA POM. | POSADZKA | POWIERZCHNIA ($m^2$) |
| PARTER | | | |
| 1 | Przedsionek | Lastrico | 3,2 |
| 2 | Rekreacja | PCW | 52,7 |
| 3 | Szatnia | PCW | 9,5 |
| 4 | WC damski | Lastrico | 8,5 |
| 5 | WC męski | Lastrico | 9,0 |
| 6 | Rozbieralnia | PCW | 8,0 |
| 7 | Klasa | PCW | 37,7 |
| 8 | Klasa | PCW | 37,2 |
| 9 | Klasa | PCW | 30,5 |
| 10 | Pracownia | PCW | 10,9 |
| 11 | Komunikacja | PCW | 9,2 |
| 12 | Przedsionek | Lastrico | 4,5 |
| | | **RAZEM** | **220,0** |
| PIĘTRO | | | |
| 101 | Rekreacja | PCW | 55,3 |
| 102 | Pokój nauczycielski | PCW | 10,2 |
| 103 | WC nauczycieli | Lastrico | 3,4 |
| 104 | Biblioteka | PCW | 15,5 |
| 105 | Pokój kierownika | PCW | 10,6 |
| 106 | Klasa | PCW | 38,3 |
| 107 | Klasa | PCW | 38,3 |
| 108 | Klasa | PCW | 33,6 |
| 109 | Komunikacja | PCW | 16,0 |
| 110 | Pracownia | PCW | 13,0 |
| | | **RAZEM** | **234,20** |

Oprócz budynku głównego na działce znajdują się także:

- studnia wiercona,
- ogrodzenie z siatki.

## 1.1.2.2. OGÓLNE WYMAGANIA W ZAKRESIE KOMPLETNEGO I POPRAWNEGO WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiot umowy obejmuje wykonanie:
1. Projektu budowlanego w tym projektu zagospodarowania terenu – w czterech egzemplarzach;
2. Projektów wykonawczych w czterech egzemplarzach w branżach:
a. architektonicznej wraz z termomodernizacją budynku,
b. konstrukcyjnej,
c. sanitarnej: instalacji wentylacji mechanicznej, wodno– kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, hydrantowej oraz technologii kotłowni
d. elektrycznej: instalacji elektrycznych, teletechnicznych i niskoprądowych,
e. projektu technologicznego części gastronomicznej,
f. projektu aranżacji wybranych pomieszczeń np. szatni;
3. Specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót – w dwóch egzemplarzach;
4. Przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich – w dwóch egzemplarzach;

5. Wersji elektronicznej ww. dokumentacji na płycie CD/DVD– w min. jednym egzemplarzu;
6. Uzyskanie wszystkich niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń właściwych organów, niezbędnych do wykonania i odbioru całości zadania;
7. Uzyskanie oświadczeń o skoordynowaniu technicznym opracowań projektowych;
8. Pełnienie nadzoru autorskiego przy realizacji robót opartych o wykonaną dokumentację projektową;
9. Realizacji robót budowlano-montażowych w oparciu o opracowaną dokumentację projektową

Dokumentacja projektowa powinna:

- być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Na jej podstawie realizowany będzie pełny zakres robót budowlanych niezbędnych dla użytkowania obiektu;
- w swojej treści określać przedmiot zamówienia, w tym w szczególności technologię robót, materiały i urządzenia a także przyjęte rozwiązania materiałowe, wybrane technologie, urządzenia i wyposażenia przy przestrzeganiu Polskich Norm przenoszących europejskie normy zharmonizowane;
- uzyskać wszystkie niezbędne decyzje, opinie i pozwolenia właściwych organów, niezbędne do wykonania i odbioru całości zadania, w tym uzgodnienia projektu przez rzeczoznawców w zakresie higieniczno-sanitarnym, pożarowym i bhp.;
- posiadać oświadczenia o wzajemnym skoordynowaniu technicznym opracowań projektowych, które powinny być wykonane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności;
- wszystkie niezbędne opinie, uzgodnienia i sprawdzenia rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
- dokumentacja projektowa powinna być odrębnymi opracowaniami w którym wydzielone będą tomy zgodnie z przyjętą systematyką podziału robót budowlanych. Nazwy i kody grup robót, klas robót i kategorii robót powinny być zgodne z nazewnictwem i numeracją określoną w rozporządzeniu w sprawie Wspólnego Słownika Zamówień;
- zakres i forma projektu mają być zgodne z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- projekt budowlany i projekty wykonawcze wykonane jako odrębne opracowania,
- w każdym tomie wszystkie strony powinny być opatrzone numeracją a wydruki trwale spięte.

Wszelkie wskazania i propozycje rozwiązań zawarte w niniejszym opracowaniu stanowią minimalne wymagania jakościowe i funkcjonalne i należy je traktować, jako wytyczne Inwestora. Projekt musi u akceptację Inwestora. Uzgodnienia nie mogą wymuszać podniesienia standardu określonego niniejszym programem funkcjonalno-użytkowym.

Prace projektowe muszą być wykonane zgodnie z wymaganiami obowiązujących polskich przepisów, norm i instrukcji.

Niewyszczególnienie w niniejszych wymaganiach zamawiającego jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia wykonawcy od ich stosowania. Podane w programie funkcjonalno-użytkowym informacje nie zwalniają oferentów z konieczności przeprowadzenia wizji lokalnej w terenie i uwzględnienia innych nieopisanych uwarunkowań.

**W przypadku braku możliwości zaprojektowania rozbudowy i adaptacji budynku zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie**

**warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie należy uzyskać stosowne odstępstwo od wymagań przepisów w tym zakresie w trybie przewidzianym w ww. rozporządzeniu MI.**

### 1.1.3. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO - UŻYTKOWE OBIEKTU

Po rozbudowie i remoncie budynek ma zapewnić niezbędną infrastrukturę w celu prawidłowego funkcjonowania nowo powstałego budynku przedszkolnego oraz miejsca aktywności lokalnej. Zamawiający oczekuje, że prace budowlane wykonane w oparciu o dokumentację projektową zapewnią zwiększenie powierzchni użytkowej, podniesienie standardu funkcjonalnego i użytkowego, oraz dostosują obiekt do obowiązujących przepisów p.poż, bhp oraz sanepid.

Planowana liczba osób użytkujących obiekt przedszkolny w jednym czasie:
- ok. 80 uczniów przedszkolnych,
- około 30 pracowników administracyjnych i obsługi.

Planowana liczba osób użytkujących obiekt w jednym czasie:
- ok. 50 osób korzystających z miejsca aktywności lokalnej.

W ramach realizacji zamówienia należy przewidzieć:

- 4-5 oddziałów przedszkolnych z uwzględnieniem w nich pomieszczenia pomocniczego oraz szafy na materiały i pomoce dydaktyczne;
- Węzeł sanitarny z 2 kabinami natryskowymi,
- Zespół dystrybucji posiłków: Stołówkę (salę konsumpcyjną) wraz z samodzielną kuchnią i jej technologią, zmywalnię i przechowalnię naczyń,
- Zespół szatniowy: Szatnie dla uczniów wraz z szafkami (nie basenowymi),
- Gabinet specjalistyczny: psychologa, pedagoga, logopedy, integracji sensorycznej,
- Gabinet pielęgniarki,
- Pokój nauczycieli wraz z pokojem socjalnym i toaletą,
- Pokój dyrektora przedszkola,
- Sekretariat,
- Magazyn gospodarczy,
- Świetlicę,
- Bibliotekę,
- Salę gimnastyczną
- Kotłownię.
- Miejsce aktywności lokalnej.

- zmianę układu i wydzielenie nowych pomieszczeń w budynku,
- wydzielenie klatek schodowych ścianami i drzwiami przeciwpożarowymi,
- termomodernizację budynku,
- przystosowanie obiektu dla osób niepełnosprawnych.

1.1.3.1. ZMIANY POWIERZCHNI UZYTKOWYCH POSZCZEGÓLNYCH KONDYGNACJI WRAZ Z OKREŚLENIEM ICH PLANOWANEJ FUNKCJI

| SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE PROJEKTOWANYCH POMIESZCZEŃ | | | |
|---|---|---|---|
| NR POM. | NAZWA POM. | POSADZKA | POWIERZCHNIA ($m^2$) |
| PARTER | | | |
| 01 | Szatnia | PCV | 21,86 |
| 02 | Świetlica | PCV | 37,25 |
| 03 | Klasa | PCV | 37,25 |
| 04 | Biblioteka | PCV | 16,83 |
| 05 | Pom. zajęć dodatkowych | PCV | 13,13 |
| 06 | Pom. magazynowe | PCV | 8,89 |
| 07 | Pom. zajęć technicznych | PCV | 13,28 |
| 08 | Korytarze | GRES | 84,00 |
| 09 | Hol | PCV | 85,67 |
| 010 | Klasa | PCV | 42,89 |
| 011 | Klasa | PCV | 56,78 |
| 012 | Klasa | PCV | 49,43 |
| 013 | WC „M" | GRES | 14,68 |
| 014 | WC „K" | GRES | 14,68 |
| 015 | Pokój nauczycielski | PCV | 43,92 |
| 016 | Pom. magazynowe | PCV | 7,03 |
| 017 | Sala gimnastyczna | PCV | 129,49 |
| 018 | Szatnia „K" | GRES | 8,48 |
| 019 | Umyw.Prysznic „K" | GRES | 10,46 |
| 020 | Umyw.Prysznic „M" | GRES | 10,46 |
| 021 | Szatnia „M" | GRES | 14,95 |
| 022 | Korytarz | GRES | 21,00 |
| | | **RAZEM** | **742,41** |
| PIĘTRO KONCEPCJA NR 1 | | | |
| 1.1 | Hol+ klatka schodowa | PCV | 85,67 |
| 1.2 | Klasa | PCV | 42,89 |
| 1.3 | Klasa | PCV | 56,78 |
| 1.4 | Klasa | PCV | 49,43 |
| 1.5 | WC „M" | GRES | 14,68 |
| 1.6 | WC „K" | GRES | 14,68 |
| 1.7 | Klasa | PCV | 43,92 |
| | | **RAZEM** | **308,05** |
| PIĘTRO KONCEPCJA NR 3 | | | |
| 1.1 | Klasa | PCV | 13,45 |
| 1.2 | WC „K" | GRES | 13,45 |
| 1.3 | WC „M" | GRES | 13,70 |
| 1.4 | Korytarz+ klatka schodowa | GRES | 74,29 |
| 1.5 | Klasa | PCV | 44,38 |
| 1.6 | Klasa | PCV | 60,16 |
| | | **RAZEM** | **219,43** |

Koncepcja ma charakter poglądowy i nie uwzględniono w niej wszystkich pomieszczeń, które Zamawiający chciałby umieścić w kompleksie przedszkolnym. Ostateczną decyzję jakie pomieszczenia

będą umieszczone w kompleksie przedszkolnym i miejscu aktywności lokalnej Zamawiający podejmie po wyborze Wykonawcy.

### 1.1.3.2. OKREŚLENIE MOŻLIWYCH PRZEKROCZEŃ LUB POMNIEJSZEŃ PRZYJĘTYCH PARAMETRÓW POWIERZCHNI

W związku z planowaną przebudową części budynku oraz remontem w ramach, którego zostaną zoptymalizowane powierzchnie sanitariatów, komunikacji oraz sal lekcyjnych przewiduje się wzrost powierzchni użytkowej obiektu zgodnie z częścią rysunkową opracowania. Ponieważ przedmiotem inwestycji są zmiany wprowadzane w istniejącym budynku, podane wskaźniki powierzchniowe są w znacznej części wynikowe, a pomieszczenia są ograniczone istniejącą tkanką. Dopuszcza się odstępstwa od wymiarów i powierzchni określonych w niniejszym opracowaniu w granicach +/- 20% pod warunkiem spełnienia wymogów i założeń funkcjonalnych, uzgodnienia z Inwestorem oraz zachowania zgodności z wszystkimi obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się również zamianę miejscami pomieszczeń, w szczególności ze względu na uwarunkowania techniczne wynikłe w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej pod warunkiem uzyskania akceptacji Inwestora. Dopuszcza się zlokalizowanie w budynku nie wymienionych w niniejszym programie pomieszczeń technicznych, zapleczowych i funkcji obsługujących, jeśli wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub przepisów prawnych.

## 1.2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Projekt rozbudowy oraz remontu budynku szkoły podstawowej powinien być opracowany na podstawie niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego. Zamawiający dopuszcza modyfikację założeń programowych i inne rozwiązania architektoniczne, dla których wyrazi akceptację. Prace projektowe i realizacja objęte przedmiotem zamówienia powinny być wykonane zgodnie z zapisami programu funkcjonalno-użytkowego, z przywołanymi w nim przepisami, zgodnie z zapisami umowy oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Zaprojektowane i wykonane elementy, urządzenia oraz instalacje powinny zapewnić obiektowi budowlanemu spełnienie podstawowych wymagań przepisów budowlanych, dotyczących w szczególności:
- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności przegród.

Nie dopuszcza się zaprojektowania materiałów szkodliwych dla otoczenia lub wywołujących szkodliwe promieniowanie o stężeniu większym od dopuszczalnego, określonego odpowiednimi przepisami.

### 1.2.1. WYMAGANE CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ZAPROJEKTOWANYCH ROZWIĄZAŃ BUDOWLANO KONSTRUKCYJNYCH, ARCHITEKTURY, WYKOŃCZENIA

**WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI**

W wymaganiach dotyczących konstrukcji:

a. nie ogranicza się rozwiązań konstrukcyjnych z uwzględnieniem poniższych uwag dotyczących konstrukcji (Istotne uwagi dotyczące konstrukcji budynku szkoły i jego stanu technicznego),
b. bezwzględne spełnienie jest wymagań bezpieczeństwa konstrukcji,

c. projekt rozwiązań konstrukcyjnych powinien uwzględniać ekonomikę kosztów ich wykonania.

**Istotne uwagi dotyczące konstrukcji budynku szkoły i jego stanu technicznego.**

Budynek szkoły wykonany został w technologii murowanej, w kształcie litery „T", z płaskim stropodachem. Stropodach z poddaszem wentylacyjnym wykonany ze stropu SZ-3 ocieplony matami z wełny mineralnej. Przykrycie stanowią płyty korytkowe ułożone na ściankach ażurowych z cegły. Izolację akustyczną między kondygnacjami stanowi impregnowana i zabezpieczona płyta pilśniowa miękka. Izolację przeciwwodną dachu stanowią 2 warstwy papy asfaltowej przyklejonej lepikiem asfaltowym do gładzi cementowej wylanej na płytkach korytkowych, ułożonych na ażurowych ściankach stropodachu.

Ściany piwnic z cegły pełnej gr. 51 cm, ściany parteru i piętra z cegły pełnej gr. 38 licowanej cegłą sylikatową gr. 12 cm. Strop nad piwnicą Kleins z belek typu T. Ściany działowe z cegły dziurawki.

Piwnica nie jest całkowicie zagłębiona w terenie. Nie wykonano w niej szczelnej izolacji przeciwwodnej, w porze utrzymywania się wysokiego stanu wód gruntowych jej użytkowanie jest utrudnione.

Schody wewnętrzne żelbetowe oparte na ściankach. Schody zewnętrzne betonowe na gruncie.

Projektowany on był w latach 60 w oparciu o wytyczne JBM z 1956 roku. Dzisiejsze wymagania normowe są znacznie bardziej restrykcyjne niż obowiązujące w okresie jego wznoszenia.

W czterostopniowej skali, wg której ocenia się stan budynku na podstawie stopnia zniszczenia jego podstawowych elementów (zadowalający, mało zadowalający, zły i bardzo zły), można mu przypisać stan zły. Powodem obniżenia oceny stanu technicznego są lokalne spękania i uszkodzenia budynku. Wyjaśnienie przyczyn powstania rys i innych mankamentów konstrukcyjnych wymaga wykonania ekspertyzy konstrukcyjnej, poprzedzającej projekt.

**WYMAGANIA DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY I WYPOSAŻENIA:**

- bezwzględnie wymagane jest spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higieniczno-sanitarnych, zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności przegród budowlanych;
- forma i standard wykończenia powinien uwzględniać sposób przeznaczenia obiektu, przyjęte materiały wykończeniowe powinny się cechować trwałością użytkową i estetyką;
- budynek przedszkolny i miejsca aktywności lokalnej powinnny zostać przystosowany do użytkowania przez osoby niepełnosprawne ruchowo;
- klatki schodowe powinny zostać wydzielone ogniowo, o ile będzie to wymagane obowiązującymi przepisami, wydzielone klatki schodowe należy wyposażyć w instalacje oddymiania;
- nowe ścianki działowe murowane wykonane z np. cegły ceramicznej;
- drzwi zewnętrzne z aluminium i/lub PCV, szklone szkłem bezpiecznym;
- drzwi wewnętrzne do sal drewniane, z aluminium i/lub PCV, szklone szkłem bezpiecznym, wyciszane; drzwi p.poż. przeszklone;
- drzwi porządkowe inne niż z PCV lub aluminium – z drewna lub materiałów drewnopochodnych (trudnozapalnymi) konfekcjonowane z ościeżnicami regulowanymi obejmującymi;
- w projekcie należy przewidzieć wszystkie elementy wyposażenia stałego;
- w sali gimnastycznej (sportowej) należy przewidzieć okładziny ścian z materiałów wyciszających, możliwość zaciemnienia oraz oświetlenie zabezpieczone przed stłuczeniem;
- okna w klasach wyposażone w rolety pozwalające zaciemnić pomieszczenie;

– grzejniki w pomieszczeniach w których przewiduje się zbiorowe przebywanie dzieci wyposażone w osłony;
– pomieszczenia, w których przechowywane będą dane objęte ochroną, w tym dane osobowe muszą być zabezpieczone przed włamaniem poprzez zastosowanie w stolarce okiennej szyb antywłamaniowych i zamontowanie drzwi o klasie odporności na włamanie min. „C";
– pomieszczenia sanitarne dla dzieci – gabaryty urządzeń dostosowane do użytkowników, armatura z centralnym systemem mieszaczy, lustra nad umywalkami, wieszaki na ręczniki, pojemniki na mydło w płynie, kosze na śmieci;
– termomodernizacja ścian i dachów budynku oraz projektowanej stolarki okiennej i drzwiowej musi zapewnić wymagane przepisami współczynniki przenikania ciepła obowiązujące od 2020r.

1.2.1.1. PRZEWIDYWANE ROBOTY BUDOWLANE

ROBOTY ROZBIÓRKOWE, DEMONTAŻOWE

• roboty rozbiórkowe związane z projektowaną rozbudową budynku;
• rozbiórka części ścian wewnętrznych;
• rozbiórka schodów wewnętrznych;
• niezbędne prace rozbiórkowe w zakresie ścianek działowych, przegród;
• niezbędne prace demontażowe w zakresie urządzeń i wyposażenia;
• demontaż kompletnej stolarki drzwiowej wraz z poszerzeniem lub wybiciem nowych otworów drzwiowych;
• rozbiórka wszystkich posadzek i okładzin ściennych (klepka, panele podłogowe, lastryko, posadzka cementowa, terakota, glazura, obudowy drewniane i drewnopochodne, tynków);
• skucie warstw podpodłogowych, rozebranie warstw izolacyjnych;
• wykucie parapetów wewnętrznych;
• demontaż balustrad;
• demontaż osłon grzejnikowych, szaf wbudowanych, itp.;
• wykucia otworów w ścianach i stropach;
• wykucie bruzd instalacyjnych;
• demontaż wszystkich instalacji wewnętrznych z aparatami, urządzeniami, osprzętem instalacyjnym, armaturą i przyborami.

PLANOWANE ROBOTY BUDOWLANO MONTAŻOWE, MODERNIZACYJNE

• kompletne roboty budowlano – montażowe, instalacyjne i wykończeniowe związane z wykonaniem rozbudowy budynku;
• roboty betonowe i izolacyjne w zakresie podłoży, podkładów;
• wykonanie lokalnie izolacji przeciwwilgociowych (w przypadku stwierdzenia potrzeby ich wykonania);
• roboty murowe: zamurowania, nowe ścianki działowe;
• wykonanie nadproży nad nowymi i poszerzonymi otworami drzwiowymi;
• roboty montażowe w zakresie ścianek systemowych, przegród wewnętrznych, obudów, itp.;
• montaż stolarki okiennej;
• montaż nowych parapetów;
• montaż stolarki drzwiowej;
• montaż balustrad schodowych, pochwytów, drabin, itp.;
• wykonanie we wszystkich pomieszczeniach nowych posadzek z cokołami;

• wykonanie okładzin ściennych w pomieszczeniach „mokrych", pomieszczeń kuchni wraz z zapleczem kuchennym, zespołach sanitarnych;
• wykonanie tynków na ścianach i sufitach;
• zabezpieczenie narożników ścian elementami z tworzywa sztucznego w miejscach narażonych na uszkodzenia mechaniczne;
• malowanie tynków wewnętrznych;
• wykonanie, modernizacja instalacji wewnętrznych z aparatami, urządzeniami osprzętem instalacyjnym, armaturą i przyborami;
• montaż osłon grzejnikowych;
• wykonanie i montaż szaf wbudowanych i innych elementów wyposażenia stałego.

### 1.2.1.2. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWYCH I WYKOŃCZENIA

Wykonawca powinien wykonać projekt wnętrz, który ma być uzgodniony z Inwestorem. Należy zaprojektować kolorystykę wnętrz uwzględniającą potrzeby dzieci w wieku przedszkolnym.

**POMIESZCZENIA NA ZAJĘCIA GRUPOWE I KLASY**

Posadzka - wykładzina obiektowa PVC z wywinięciem na ścianę o właściwościach antyseptycznych i antyalergicznych (wyeliminowanie listew przypodłogowych), wymaga się zastosowania 5-ciu różnych kolorów, w strefach zabaw dzieci ze szczególnym uwzględnieniem oddziałów przedszkolnych należy zastosować wykładzinę dywanową.

Ściany - farba zmywalna, wymaga się zastosowania 5-ciu różnych kolorów. W oknach - rolety do zaciemnienia.

**SZATNIA**

Posadzka - posadzki zmywalne, wytrzymałe na uszkodzenia mechaniczne, antypoślizgowe: np. płytki gres o podwyższonych parametrach użytkowych. Seria z płytek litych, barwionych w masie.

Ściany – lamperia do wysokości 1.8 m z materiałów łatwozmywalnych i odpornych na uszkodzenia mechaniczne, powyżej farba zmywalna

Wyposażenie –system szafkowy.

**POMIESZCZENIA ADMINISTRACYJNO-BIUROWE**

Posadzka - wykładzina obiektowa PVC lub dywanowa z wywinięciem na ścianę o właściwościach antyseptycznych i antyalergicznych (wyeliminowanie listew przypodłogowych).

Ściany farba zmywalna.

W oknach - rolety do zaciemnienia.

**TOALETY, UMYWALNIE, POMIESZCZENIA GOSPODARCZE**

Posadzka - posadzki zmywalne, wytrzymałe na uszkodzenia mechaniczne, antypoślizgowe: np. płytki gres o podwyższonych parametrach użytkowych. Seria z płytek litych, barwionych w masie.

Ściany - glazura do wysokości drzwi, powyżej farba zmywalna.

Sufity - farba odporna na działanie pary wodnej. Każde pomieszczenie malowane w innej kolorystyce.

**KOMUNIKACJA (KORYTARZE, HOLL)**

Posadzka - wykładzina obiektowa PVC z wywinięciem na ścianę o właściwościach antyseptycznych i antyalergicznych (wyeliminowanie listew przypodłogowych).

Ściany – lamperia do wysokości 1.8 m z materiałów łatwozmywalnych i odpornych na uszkodzenia mechaniczne, powyżej farba zmywalna - wymaga się zastosowania 5-ciu różnych kolorów.

**KLATKI SCHODOWE W BUDYNKU**

Schody i podesty - wykończenie powierzchni - lastryko zabezpieczone antypoślizgowo poprzez oklejenie.

Ściany lamperia do wysokości 1.8 m z materiałów łatwozmywalnych i odpornych na uszkodzenia mechaniczne, powyżej farba zmywalna.

Balustrady z pochwytami o dwóch wysokościach - dla dzieci i dorosłych - z zamontowanymi na poręczach ogranicznikami.

**SALA SPORTOWA**

Posadzka - wykładzina obiektowa PVC przeznaczona do obiektów sportowych z wywinięciem na ścianę o właściwościach antyseptycznych i antyalergicznych. Można opcjonalnie zastosować posadzki mające dopuszczenie do stosowania w salach sportowych.

Ściany – lamperia do wysokości 1.8 m z materiałów łatwozmywalnych i odpornych na uszkodzenia mechaniczne, powyżej farba zmywalna (wymaga się zastosowania 5-ciu różnych kolorów), zabezpieczenia okien i oświetlenia przed rozbiciem, zabudowa grzejników.

Sala powinna być wyciszona akustycznie i posiadać możliwość zaciemnienia. Przewidzieć możliwość montażu drabinek drewnianych do ćwiczeń fizycznych oraz innego wyposażenia sali zgodnie z wymogami dotyczącymi wyposażenia sal i zapotrzebowaniem.

**Należy sprawdzić gabaryty Sali gimnastycznej, a w razie potrzeby uzyskać stosowne odstępstwo od przepisów w trybie opisanym w pkt. 1.1.2.2 niniejszego opracowania.**

**ZAPLECZE GASTRONOMICZNE I STOŁÓWKA**

Wyposażenie bloku kuchennego i zaplecza należy wykonać wg. projektu wykonawczego technologii kuchni opracowanego przez wykonawcę na etapie wykonywania dokumentacji projektowej. Należy zaprojektować i wykonać pełen proces technologiczny, począwszy od przyjęcia surowców do wydania gotowych potraw momentu otrzymania gotowych oraz ich podania. Całe zaplecze gastronomiczne powinno obejmować odpowiednio do ich funkcji wyposażone działy.

**PARAMETRY TECHNICZNE ELEMENTÓW:**

<u>Parametry techniczne nowoprojektowanych okien:</u>

Proponuje się okna o podwyższonej odporności na przenikanie ciepła, ciepłe sztywne profile, zestawy szklane trzy szybowe. Powinny być one bezpieczne lub zabezpieczone przeciwudarowo (ze względu na bezpieczeństwo dzieci).

Jakość okien jest istotnym warunkiem dobrze działającej wentylacji mechanicznej, nie tylko poprzez ilość przepuszczanego przez nie promieniowania podczerwonego. Ich potencjalna nieszczelność w przypadku uruchomionej zimą wentylacji lub latem klimatyzacji, jest przyczyną złego działania całego systemu. Z tego powodu należy zwrócić uwagę i na ten aspekt sprawy.

Konieczne: możliwość uchylenia lub rozwarcia okna do wietrzenia przy braku wentylacji mechanicznej. Sytuacja ta musi być bezpieczna dla uchylającego okno dziecka oraz po rozwarciu lub uchyleniu w stopniu maksymalnym nie może umożliwiać sytuacji niebezpiecznych.

Okna sali gimnastycznej powinny być zabezpieczone przed uszkodzeniem (uderzeniem np. piłką).

Konieczne: otwieranie okna (do wnętrza budynku) w celu możliwości umycia. Musi być zabezpieczone przed takim otwarciem przez osoby nieupoważnione.

Okna powinny być wyposażone również w elementy zasłaniające światło od strony wewnętrznej. Optymalne pod tym względem są wertikale (pionowe żaluzje materiałowe). Łatwe w obsłudze i w konserwacji, można je zsunąć na boki, regulować ilość światła, a po zabrudzeniu pierze się je normalnie w pralce. Niestety nie zastąpią zewnętrznych elementów przesłaniających - ich skuteczność na tym polu w stosunku do brisolei jest około pięciokrotnie niższa. Parapety będą występować ponad niszami na kaloryfery - w takim przypadku nie powinny wystawać poza lico ściany (względy bezpieczeństwa).

Część okien wyposażyć w nawiewniki jako część systemu wentylacji szkoły. Ilość nawiewników ustalić w projekcie. Okna muszą spełniać wymogi izolacyjności zgodne z WT 2021.

<u>Parametry stolarki drzwiowej:</u>

Drzwi do pomieszczeń administracyjnych, WC, magazynów:

- skrzydła drzwi powinny być pełne, płytowe, o podwyższonej izolacyjności akustycznej, wzmocnione;
- przylgowe, zawiasy potrójne dokręcane, wyposażone w zamek, ościeżnice obejmujące ścianę, regulowane;
- drzwi do pomieszczeń, w których będą przechowywane dane objęte ochroną (gabinet dyrektora sekretariat, pokój nauczycielski, pokój pedagoga i logopedy, pokój pielęgniarki), powinny być antywłamaniowe.

Drzwi do kuchni i pomieszczeń zaplecza kuchni:

- odporne na wilgoć;
- skrzydła drzwi powinny być pełne.

Drzwi do sal dla dzieci:

- drzwi do sal przeszklone, bezpieczne, wyposażone w zamek, regulowane;
- o podwyższonej izolacyjności akustycznej, wzmocnione

Drzwi wewnętrzne do klatek, przedsionków:

• aluminiowe, regulowane, przeszklone, bezpieczne;

• drzwi wydzielające klatki lub strefy pożarowe wykonać w odpowiedniej odporności ogniowej.

Wszystkie przegrody i drzwi wewnętrzne drewniane, z PCV i aluminiowe powinny być szklone szkłem bezpiecznym.

Drzwi zewnętrzne wejściowe:

• fabrycznie wykończone, regulowane, odporne na warunki atmosferyczne;
• drzwi z profili aluminiowych o parametrach: kształtowniki min. trzykomorowe, aluminiowe, izolowane termicznie, „ciepłe", malowane proszkowo;
• wypełnienie: panel pełny izolowany termicznie, „ciepły" i – szklone zestawem szybowym: dwustronnie szkło klasy P2 wg PN-EN 356, wypełnione argonem;
• drzwi wyposażone w zamki antywłamaniowe klasy C,
• drzwi z samozamykaczem.

**ELEWACJA**

Przewiduje się systemowe, bezspoinowe (BSO) docieplenie ścian zewnętrznych budynku warstwą styropianu (o grubości określonej w dokumentacji projektowej) -aby osiągnąć projektowaną wielkość oporu cieplnego R i projektowany współczynnik przenikania ciepła przez przegrody budowlane.

Podłoże do przyklejania styropianu musi zostać przygotowane przez oczyszczenie i usunięcie luźnych niezwiązanych fragmentów, uzupełnienie ubytków i bezwzględnie wyrównane przed wykonaniem robót.

System ocieplenia ścian powinien być odporny na zabrudzenia i uszkodzenia mechaniczne. Obróbki blacharskie, rynny dachowe, rury spustowe – z blachy tytanowo – cynkowej.

Przed przystąpieniem do prac konieczne jest zabezpieczenie terenu dookoła budynku, aby nic nie uległo zniszczeniu i zabrudzeniu. Wszelkie sąsiadujące ze ścianami rośliny lub elementy małej architektury powinny być szczelnie osłonięte folią lub specjalną siatką.

**KONSTRUKCJE METALOWE, ŻELBETOWE, MUROWANE**

Wszystkie materiały do wykonania konstrukcji betonowych i żelbetowych, metalowych, murowanych z elementów drobnowymiarowych i drewnianych powinny odpowiadać wymaganiom zawartych w odpowiednich dokumentach odniesienia: aktualnie obowiązujących normach, aprobatach technicznych, certyfikatach itp.

### 1.2.2. WYMAGANE CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

**WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI**

We wszystkich pomieszczeniach objętym zakresem należy przewidzieć demontaż istniejących i wykonanie nowych instalacji elektrycznych. Instalacje należy projektować przy założeniu zwiększenia mocy o 25% (również w tablicach elektrycznych).

Zakres instalacji wewnętrznej silnoprądowej:

• po przeprowadzeniu obliczeń ewentualna zmiana istniejącego zasilania po uzyskaniu warunków przyłączenia przez dostawcę energii elektrycznej,
• montaż rozdzielnicy głównej i tablic oddziałowych,
• instalacji wewnętrznych linii zasilających (wlz),
• instalacji oświetlenia ogólnego,
• instalacji oświetlenia awaryjnego,
• instalacji oświetlenia ewakuacyjnego,
• instalacje zasilania urządzeń technologicznych,
• instalacje połączeń wyrównawczych,
• instalacja odgromowa,
• instalacja ochrony od porażeń,
• instalacja ochrony przeciwprzepięciowej i przeciwpożarowej,
• instalacja zasilania urządzeń słaboprądowych.

Zakres instalacji wewnętrznej niskoprądowej:

• instalacja sygnalizacji pożaru w przypadku wymagania na podstawie przepisów lub przez rzeczoznawcę p.poż (centrala pożarowa, czujki dymu i temperatury, adresowalne linie dozorowe, ręczne ostrzegacze pożarowe, sygnalizatory akustyczne),
• instalacja systemu włamania i napadu (obejmuje pom. biurowe, administracyjne, sale dla dzieci),
• instalacja domofonowa (wejście do budynku, sekretariatu, sali dla dzieci),
• instalacja TV w sali gimnastycznej.

### 1.2.3. WYMAGANE CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE INSTALACJI SANITARNYCH

**WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI**

Sieci zewnętrzne i przyłącza:

W ramach projektu niezbędna jest analiza zgodności aktualnych przydziałów na media z zapotrzebowaniem wynikającym z rozwiązań projektowych (związanych z planowaną modernizacją szkoły). W budynku należy przewidzieć montaż instalacji:

Instalacje sanitarne wewnętrzne:

• Instalacje grzewcze (instalacja c.o.)
• Instalacje wod. –kan. (woda zimna, woda ciepła, kanalizacja sanitarna),
• Kanalizacja deszczowa,
• Zasilanie hydrantów wewnętrznych,
• Instalacja gazowa,
• Instalacja wentylacji mechanicznej.

<u>INSTALACJA WODOCIĄGOWA</u>

Ocena stanu istniejącego: Zabudowane podtynkowo instalacje wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji nadają się do wymiany wraz z armaturą odcinającą. Zasilanie budynku w wodę – aktualnie z istniejącej studni wierconej. Należy sprawdzić możliwość podłączenia budynku do wodociągu. W przypadku takowej możliwości wymaga się zbadania wody ze studni i dobrania odpowiedniej technologii uzdatniania, tak aby spełniała ona wymogi Rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie jakości wody przeznaczonej do

spożycia przez ludzi (Dz.U.2017 poz.2294). Dla wyposażenia instalacji wodociągowej proponuje się następującą armaturę:

- umywalki: armatura stojąca,
- brodzik natryskowy,
- zlewozmywaki: armatura stojąca,
- armatura dla wc,
- zawór ze złączką do węża.

W łazienkach dziecięcych zamontować mieszacze elektroniczne –alternatywa termostatyczny zawór mieszający do ciepłej wody. Zadaniem mieszacza elektronicznego będzie utrzymanie stałej temperatury, ciśnienia i przepływów zasilających ciepłą i zimną wodę na wejściu.

INSTALACJA HYDRANTOWA

W budynku brak jest instalacji hydrantowej. Należy ją zaprojektować zgodnie z wymogami p.poż i ustaleniami z rzeczoznawcą w tej branży. Projekt instalacji p.poż należy uzgodnić z rzeczoznawcą. Instalacja hydrantów wewnętrznych powinna przewidywać szafki wnękowe z wężami półsztywnymi Ø 25 o długości 30 m. Wymagane jest zapewnienie jednoczesności poboru wody z 2 hydrantów tj. wydajność min 2 l/s. Przewody rozprowadzające w przypadku zastosowania więcej niż 3 pionów hydrantowych należy zaprojektować jako obwodowe, zasilane z dwóch stron. Zasilanie na potrzeby hydrantów z przyłącza sieci miejskiej, w zależności od parametrów technicznych, może być wspomagane zestawem hydroforowym do ponoszenia ciśnienia wody. Jednocześnie instalacja wody bytowej powinna być zamykana zaworem automatycznym, w przypadku uruchomienia instalacji hydrantowej.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru:
Do zewnętrznego gaszenia pożaru wymagane jest zapewnienie wody w ilości 20 l/s. Odległość hydrantów do budynku nie powinna przekraczać 75 m najbliższy i do 150 m kolejny i nie bliżej niż 5m oraz do 15 m od drogi.

KANALIZACJA

Instalację kanalizacyjną należy wymienić wraz z podejściami i białym montażem. Ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane są obecnie do dwóch zbiorników bezodpływowych. Wymagane jest sprawdzenie możliwości podłączenia budynku do sieci kanalizacyjnej, a w przypadku braku takowej możliwości trzeba wykonać przegląd zbiorników pod kątem ich szczelności. Z uwagi na nowe pomieszczenia sanitarne koniecznym może być doprojektowanie nowych pionów i poziomów kanalizacyjnych. Dla ścieków sanitarnych projektuje się pion z przewodów PVC. Podejścia do urządzeń sanitarnych wykonać z rur PVC i prowadzić przy ścianach wewnętrznych w obudowie. Połączenia kielichowe należy wykonać za pomocą pierścienia gumowego dostosowanego do odpowiedniej średnicy przewodu. Poziome odcinki kanalizacji sanitarnej prowadzić pod posadzką, wykonać z przewodów PVC. Piony kanalizacyjne należy zakończyć rurą wywiewną - dn0,16 (lub w koniecznych przypadkach zaworem napowietrzającym) np. firmy Wavin lub równoważne. W najniższej części pionu zamontować rewizję /czyszczak/. Na odpływie na poszczególnych przykanalikach instalację wyposażyć w brakujące zasuwy burzowe.

Dla wyposażenia instalacji kanalizacyjnej proponuje się następujące urządzenia:

- umywalki,
- brodzik stalowy emaliowany lub natrysk z kratką odpływową w podłodze,

- w.c.,
- zlew, blaszany dwukomorowy (jednokomorowy) ze stali nierdzewnej.

Prowadzenie przewodów, średnice i odległości oraz rozmieszczenie przyborów winno rozwiązać opracowanie projektowe.

INSTALACJA GAZOWA

Obecnie w budynku znajduje się instalacja gazowa. Należy ją zdemontować i wyposażyć obiekt w nową instalację, łącznie z wymiana pieca gazowego i niezbędną armaturą. Sterownik wykrywania gazu wyposażyć w detektory gazu w ilości uzależnionej od konfiguracji stropu pomieszczenia kotłowni.

INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA: WODNA, POMPOWA, DWURUROWA

Stan obecny: zasilanie za pomocą pieców ceramicznych zduńskich.

Rozwiązanie: Obiekt wyposażyć w nową instalację centralnego ogrzewania, rozdział dolny, z regulacją podpionową i przygrzejnikową, grzejniki stal płytowe lub żebrowe aluminiowe. Medium – woda. Parametry czynnika grzejnego 70/50ºC. Źródłem ciepła dla budynku jest kotłownia gazowa. Przejścia przez ściany konstrukcyjne i stropy wykonać w rurach ochronnych. Do kompensacji wydłużeń termicznych wykorzystać naturalne załamania trasy lub wydłużki. Regulację czynnika grzejnego ma zapewnić automatyka pogodowa kotła, zawory podpionowe i przygrzejnikowe termostatyczne. Elementy grzejne stanowią grzejniki płaskie stalowe z atestem higienicznym.

INSTALACJA CIEPŁA TECHNOLOGICZNEGO

Do zaopatrzenia w ciepło nagrzewnic w centralach wentylacyjnych należy przewidzieć wykonanie instalacji ciepła technologicznego.

INSTALACJA WENTYLACJI

W budynku szkoły istnieje wentylacja grawitacyjna. Budynek należy wyposażyć w wentylację mechaniczną nawiewno- wywiewną z odzyskiem ciepła.

Dla potrzeb wymiany powietrza dla zespołu kuchennego i stołówki zapewnić wymuszony nawiew i wywiew powietrza na poziomie zgodnym z wytycznymi dla zespołów kuchenno - restauracyjnych. Centralę nawiewną zlokalizować na poziomie zespołu kuchennego. Odrębne wyciągi kuchenny i ze stołówki wyprowadzić nad dach szkoły stosując wentylatory dachowe.

Potrzeby wymiany powietrza dla sali gimnastycznej należy wyliczyć z planowanej ilości osób korzystających z tego typu pomieszczenia. Potrzeby zapewni centrala nawiewno- wywiewna z odzyskiem ciepła usytuowana na dachu Sali Gimnastycznej.

Wentylacja dla węzłów sanitarnych:

Stan obecny – wentylacja grawitacyjna. Obecne rozwiązanie stwarza zagrożenie bezpieczeństwa dla dzieci jest ono niezalecane. Ponadto stwierdza się niepełną wydolność takiego rozwiązania. Wymaga się wyposażenie sanitariatów w wyciągi mechaniczne.

Wentylacja kotłowni:

Zapewnienie wentylacji w kotłowni należy wykonać poprzez wentylację grawitacyjną. Przewody wentylacyjne powinny być projektowane i wykonane z materiałów niepalnych, a palne izolacje cieplne i akustyczne oraz inne palne okładziny przewodów wentylacyjnych mogą być stosowane tylko na zewnętrznej ich powierzchni w sposób zapewniający nie rozprzestrzenianie ognia.

Instalacje wentylacji mechanicznej powinny spełniać następujące wymagania:

- przewody wentylacyjne powinny być wykonane i prowadzone w taki sposób, aby w przypadku pożaru nie oddziaływały siłą większą niż 1 kN na elementy budowlane, a także aby przechodziły przez przegrody w sposób umożliwiający kompensacje wydłużeń przewodu,
- zamocowania przewodów do elementów budowlanych powinny być wykonane z materiałów niepalnych, zapewniających przejęcie siły powstającej w przypadku pożaru w czasie nie krótszym niż wymagany dla klasy odporności ogniowej przewodu lub klapy odcinającej,
- w przewodach wentylacyjnych nie należy prowadzić innych instalacji,
- filtry i tłumiki powinny być zabezpieczone przed przeniesieniem się do ich wnętrza palących się cząstek.

Dopuszcza się zainstalowanie w przewodzie wentylacyjnym wentylatorów i urządzeń do uzdatniania powietrza pod warunkiem wykonania ich obudowy o klasie odporności ogniowej EI 60 (obudowa i klapy na kanałach EIS 60). Przewody wentylacyjne i klimatyzacyjne w miejscu przejścia przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego powinny być wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające o klasie odporności ogniowej, równej klasie odporności ogniowej elementu oddzielenia przeciwpożarowego. Przewody wentylacyjne i klimatyzacyjne prowadzone przez strefę pożarową, której nie obsługują, powinny być obudowane elementami o klasie odporności ogniowej, wymaganej dla elementów oddzielenia przeciwpożarowego tych stref pożarowych, bądź też być wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające.

**Podstawą kształtowania programu szczegółowego opracowań technicznych powinna być inwentaryzacja stanu istniejącego zarówno budynku jak i istniejących instalacji wewnętrznych i zewnętrznych. Te ostatnie powinny stać się przedmiotem szczegółowej oceny stanu technicznego oraz parametrów użytkowych w kontekście potrzeb modernizowanego budynku na potrzeby przedszkola i miejsca aktywności lokalnej. Dopiero w oparciu o wnioski z powołanego opracowania możliwe jest szczegółowe określenie zakresu niezbędnych ingerencji i prac projektowych.**

## 1.2.4. WYMAGANE CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

W ramach robót dotyczących zagospodarowania terenu należy:

- wykonanie placu zabaw wraz z montażem wyposażenia,
- wykonanie parkingu i dróg wewnętrznych.

DROGI I CHODNIKI WEWNĘTRZNE

Należy wybudować drogę wewnętrzną oraz chodniki z 2 bramami wjazdowymi i bramką dla ruchu pieszego. Chodnik z kostki betonowej powinien prowadzić od furtki pieszej do wejścia głównego do budynku. Przed wejściem do budynku należy wykonać utwardzony placyk.

PARKING

Należy przewidzieć miejsca parkingowe w obrębie budynku. Ich ilość należy uzgodnić z Zamawiającym. Jedno ze stanowisk parkingowych, najbliżej wejścia głównego do budynku przedszkola – dla osób niepełnosprawnych.

OGRODZENIE

Ogrodzenie systemowe ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo na kolor grafitowy z cokołem betonowym, prefabrykowanym. Wysokość ogrodzenia – 180 cm. W ogrodzeniu należy zamontować dwie automatyczne bramy przesuwne (szerokości 3,0 m z wypełnieniem systemowym). Należy wybudować system oświetlenia terenu (lampy LED - typu parkowego) oraz system obserwacji telewizyjnej terenu (kamery stacjonarne i obrotowe). Monitor i rejestrator - w pomieszczeniu kierownika obiektu. Miejsce dostaw towarów do kuchni należy zabezpieczyć przed dostępem dzieci za pomocą wewnętrznego ogrodzenia. W bramach i furtce oraz w drzwiach wejściowych głównych do budynku należy zamontować wideodomofony.

PLAC ZABAW DLA DZIECI

Należy wybudować plac zabaw dostosowany dla dzieci młodszych z odpowiednią nawierzchnią bezpieczną, systemową. Na placu zabaw należy zamontować wyposażenie, ustalone wcześniej z zamawiającym. Wszystkie zabawki muszą spełniać wymogi bezpieczeństwa i higieny, posiadać stosowne certyfikaty oraz oznakowanie CE. Zabawki placu zabaw powinny pochodzić od jednego producenta, co zapewni jednolitą formę i kolorystykę zabawek.

## 1.2.5. OGÓLNE WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

Zamawiający będzie wymagał, aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i fachowość wykonania były na poziomie wyższym od przeciętnego. Zamawiający będzie kontrolował w tym zakresie działania Wykonawcy.

Wykonawca będzie zobowiązany umową na czas wykonywania modernizacji budynku do przyjęcia odpowiedzialności od następstw za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową,
- zabezpieczenia i oznakowania placu budowy.

Wyroby budowlane i instalacyjne stosowane w trakcie wykonywania robót, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i instalacyjnych, posiadają wymagane parametry. Wyroby budowlane i instalacyjne wytwarzane według zasad określanych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej (np. beton, przewody instalacyjne) będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających, że spełniają one oczekiwane parametry. Koszty przeprowadzenia tych badań obciążają Wykonawcę, a potrzeba tych badań i ich częstotliwość określają specyfikacje techniczne. Ze względu na stan dróg publicznych transport budowlany nie może przekraczać obciążenia dla danego rodzaju drogi. Wymagane jest również

usuwanie z jezdni zanieczyszczeń ziemnych powodowanych ruchem samochodów budowy. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych i instalacyjnych.

Kontroli Zamawiającego będą w szczególności poddane:

• rozwiązania projektowe zawarte w projekcie wykonawczym i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – przed ich skierowaniem do Wykonawców robót - w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno- użytkowym oraz warunkami umowy;
• stosowane gotowe wyroby budowlane w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i w specyfikacjach technicznych;
• wyroby budowlane wytworzone na budowie np. beton na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi.

Kontrola będzie między innymi dotyczyć:

• cementu i kruszyw do betonu,
• receptury betonu,
• sposobu przygotowania i jakości mieszanki betonowej,
• sposobu ułożenia betonu i jego zawibrowania,
• pielęgnacji betonu,
• deszczułek, wykładziny podłogowej, płytek i kleju,
• poprawności układania, wykładziny podłogowej i płytek,
• rodzaju i jakości używanej stali,
• rodzaju farb i sposobu ich nakładania,
• wykonywanej izolacji,
• stolarki okiennej i drzwiowej, przegród systemowych,
• sposobu prowadzenia przewodów instalacji,
• odpowiedniego mocowania i posadowienia urządzeń.

Sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi, programem funkcjonalno-użytkowym i umową:

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów Zamawiający przewiduje ustanowienie osoby upoważnionej do zarządzania realizacją umowy oraz zespołu specjalistów pełniących funkcje inspektorów nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo Budowlane i postanowień umowy.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

• odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
• odbiory częściowe,
• odbiór końcowy,
• odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancji.

Sprawdzeniu i kontroli będą podlegały:

– użyte wyroby;
– jakość wykonania i dokładność prac wykończeniowych;
– równość płaszczyzn wykończonych ścian i wykończonych podłóg.

Dla tynków:

• dopuszczalne odchylenia powierzchni tynku od płaszczyzny i odchylenie krawędzi od linii prostej nie mogą być większe niż 3 mm i w liczbie nie większej niż 3 na całej długości kontrolnej dwumetrowej łaty.

Odchylenie powierzchni i krawędzi od kierunku:

• pionowego – nie mogą być większe niż 2 mm na 1 mb i ogółem nie więcej niż 4 mm w pomieszczeniu,
• poziomego – nie mogą być większe niż 3 mm na 1 mb i ogółem nie więcej niż 6 mm na całej powierzchni między przegrodami pionowymi (ścianami, belkami itp.).

Dla okładzin ściennych:

• dopuszczalne odchylenie krawędzi od kierunku poziomego i pionowego nie powinno przekraczać 2 mm na długości 2 m;
• odchylenie powierzchni od płaszczyzny pionowej nie powinno przekraczać 2 mm na długości 2m;
• dopuszczalne odchylenie spoin od linii prostej nie powinno wynosić więcej niż 2 mm na długości 1 m i 3 mm na długości całej okładziny;
• cała powierzchnia wykładziny powinna mieć jednakową barwę zgodną z wzorcem; • cała powierzchnia pod płytkami powinna być wypełniona klejem (warunek właściwej przyczepności) tj. przy lekkim opukiwaniu płytki nie powinny wydawać głuchego odgłosu;
• grubość warstwy klejącej powinna być zgodna z dokumentacją lub instrukcją producenta.

Dla wykładzin podłogowych:

• cała powierzchnia wykładziny powinna mieć jednakową barwę zgodną z wzorcem;
• cała powierzchnia pod płytkami powinna być wypełniona klejem (warunek właściwej przyczepności) tj. przy lekkim opukiwaniu płytki nie powinny wydawać głuchego odgłosu;
• grubość warstwy klejącej powinna być zgodna z dokumentacją lub i instrukcją producenta;
• dopuszczalne odchylenie powierzchni wykładziny od płaszczyzny poziomej (mierzone łatą długości 2 m) nie powinno być większe niż 3 mm na długości łaty i nie większe niż 5 mm na całej długości lub szerokości posadzki,
• spoiny na całej długości i szerokości muszą być wypełnione zaprawą do spoinowania;
• dopuszczalne odchylenie spoin od linii prostej nie powinno wynosić więcej niż 2 mm, na długości 1 m i 3 mm na całej długości lub szerokości posadzki dla płytek gatunku pierwszego i odpowiednio 3 mm i 5 mm dla płytek gatunku drugiego i trzeciego;
• szczeliny dylatacyjne powinny być wypełnione całkowicie materiałem wskazanym w projekcie;
• listwy dylatacyjne powinny być osadzone zgodnie z dokumentacją i Instrukcją producenta.

Nie dopuszcza się zagłębień i wybrzuszeń na okładzinach ceramicznych.

Dokumentacja projektowa będzie uznana za wykonaną zgodnie z zamówieniem po przekazaniu Zamawiającemu dokumentacji budowlano-wykonawczej opracowanej zgodnie z wymogami danych do SIWZ, jej sprawdzeniu i uznaniu za wykonaną poprawnie.

# 2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO –UŻYTKOWEGO

## 2.1. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Wypis i wyrys z MPZP dla działek o nr ew. 138, 140-1 i 140/2.

## 2.2. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

## 2.3. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

•Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych ( Dz. U. 2013.907 z późn. zm.).
• Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego ( Dz. U. 2012.462 z późn. zm.)
• Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2013.1129).
• Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. 2004.130.1389).
• Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.- prawo budowlane (Dz. U. 2013. 1409 z późn. zm.).
• Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. 2004 .92.881 z późn. zm).
• Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. 2009. 178.1380 z późn. zm.).
• Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U 2013.21 z późn. zm.).
• Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 z późn. zm.).
• Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz. U. 2002.166.1360 z późn. zm.).
• Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. 2014.1278).
• Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. (Dz. U. 2002.108.953 z późn. zm.).
• Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003.47.401).
• Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 6 czerwca 2014 r.w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy. (Dz. U. 2014.817).
• Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie wykazu wyrobów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego lub ochronie zdrowia i życia oraz mienia a także zasad wydawania dopuszczenia tych wyrobów do - użytkowania. (Dz. U. 2007.143.1002 z późn. zm).
• Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015.1422).

• Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.06.2003r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2003.121.1137 z późn. zm).
• Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn.07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010.109. 719).
• Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009.124.1030).
• Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. 2003.169. 1650 z późn. zm.).
• Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. 2003.120.1126).
• Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2006.123.858 z późn. zm.).
• Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz. U. 2012.145 z późn. zm.).
• Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz. U. 2012.1059 z późn. zm.).
• Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2004.92.880 z późn. zm.).
• Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015.199 z późn. zm.).
• Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. 2014.1789 z późn.zm).
• Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2015.520 z późn. zm.).
• Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków jakie należy spełnić, przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. 2014.1800).
• Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. 1995. 25.133).
• Zarządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 12 marca 1996 r. w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (M.P.1996.19.231).
• Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. 2015.376).
• Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26.04.2004 r. w sprawie wymagań higieniczno – sanitarnych w zakładach produkujących lub wprowadzających do obrotu środki spożywcze

Wszystkie roboty budowlane należy wykonać zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi Polskimi Normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych i zasadami wiedzy technicznej.

## 2.4. INNE POSIADANE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

1. Wypis i wyrys z MPZP dla działek o nr ew. 138, 140-1 i 140/2– Załącznik nr 1

2. Wypis z rejestru gruntów dla działek o nr ew. 138, 140-1 i 140/2– Załącznik nr 2

3. Dokumentacja archiwalna- Załącznik nr 3

4. Koncepcje adaptacji- Załącznik nr 4

Urząd Miejski w Łomiankach

Wydział Geodezji,
Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego

ul. Warszawska 71, 05-092 Łomianki
tel. 22 768 62 33, faks 22 768 63 02
umig@lomianki.pl
www.lomianki.pl

Łomianki, 02 września 2020r.

WGG.6727.1.470.2020.KP

**Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe**

zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach nr LI/295/2013 z dnia 17 października 2013 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 622 z dnia 22 stycznia 2014r., dla działek o **nr ew. 138, 140/1, 140/2,** położonych w Sadowej obręb 143205_5.0012, gmina Łomianki.
Wyżej wymienione nieruchomości znajduję się:

- **dz. nr ew. 138** na terenie oznaczonym w planie symbolem planistycznym **1UO** (ustalenia szczegółowe § 69);
- **dz. nr ew. 140/1** na terenie oznaczonym w planie symbolem planistycznym **5MN1** (ustalenia szczegółowe § 73);
- **dz. nr ew. 140/2** na terenie oznaczonym w planie symbolem planistycznym **1UO** (ustalenia szczegółowe § 69), **2KDL** (ustalenia szczegółowe § 79).

W przedstawionym poniżej wypisie z tekstu uchwały uwzględniono wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 czerwca 2014r. (IV SA/Wa 629/14) prawomocny od dnia 18 października 2014r.
Dokument zawiera 22 ponumerowanych stron i załącznik graficzny w skali 1:1000.

**Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe.**

Mazow.2014.622 z dnia 2014.01.22
Status: Akt obowiązujący
**Wejście w życie:**
22 lutego 2014 r.

**DZIAŁ I**

**Ustalenia ogólne**

**ROZDZIAŁ 1**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, zwany dalej planem.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 97 ha, położony w obrębie geodezyjnym: 5.0012 – Sadowa,

2. Obszar planu ograniczony jest granicą gminy Łomianki z gminą Czosnów, północno-wschodnimi granicami działek: 53/1, 56/1, 57/1, 58/1, 59/1, 60/1, 63/1, 64/4, 66/4, 67, 501, 78/1, 80/1, 81/1, 395, 95/1, 96/1, 101/1, 102/5, 369 (ulica Kolejowa), południowo-wschodnimi granicami działek: 369, 367, 368, 106, 379 (ulica Turystyczna), północną-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki 169, południowo-wschodnimi granicami działek 172, 173, 323, 324, południowo-zachodnimi granicami działek: 324, 321, 320, 316, 315, 301, 300, 283, 282, 273, 272, 265, 261, 256/6, 254/10, 253/1, 252, 249, 248, 332, 244/2, 391, 241/6, 239, 238, 237, 236, 235, 343, 233/3, 342, 228/1, południowo-zachodnią granicą działki 227, obręb ewidencyjny Sadowa.

§ 3. Integralnymi częściami planu są:

1) tekst uchwały - zwany dalej tekstem planu;
2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
9) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawek procentowych, na podstawie których nalicza się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;

§ 5. 1. Ilekroć 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 planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną", o której mowa w art. 2, pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6) przeznaczeniu terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające;
7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia podstawowego nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia terenu zajętego pod funkcje przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

9) funkcji towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć funkcje inne niż określone dla przeznaczenia podstawowego, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
10) powierzchni netto - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń mierzoną na poziomie podłogi w świetle wykończonych ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni garaży, piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni netto budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;
11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni netto wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
12) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największy dopuszczalny udział powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i nowoprojektowanych budynków w powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;
13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 $m^2$ urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
14) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej, wyrażony w procentach;
~~15) maksymalnej lub minimalnej wysokości budynków – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku; pomocniczo wysokość zabudowy może być określana jednocześnie jako nieprzekraczalny (lub najmniejszy dopuszczalny) pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższego punktu dachu budynku (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych nad najwyższą kondygnacją użytkową budynku;~~[1]
16) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
17) 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 400$m^2$;
18) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;
19) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspakajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar,

[1] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 5 ust. 1 pkt 15

kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwiaciarnia, biuro rachunkowe itp.;

20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, dla których sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, i których uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki budowlanej;
21) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego określoną w § 3 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
22) agroturystyce - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą działalności rolniczej polegającą w szczególności na świadczeniu usług hotelarskich, organizowaniu imprez turystycznych, świadczeniu usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem, a takze edukacją;
23) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
24) miejscach i przestrzeniach ogólnodostępnych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
25) elemencie wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pachołek; jak również: element informacji miejskiej, latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna, itp.;
26) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do $10^0$;
27) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od $30^0$ do $45^0$, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż $10^0$, powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
~~28) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;~~[2]
29) 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), służący do umieszczania materiałów promocyjno - informacyjnych o wydarzeniach dotyczących społeczności lokalnej;
30) reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć reklamę, której wielkość tablicy reklamowej przekracza 9 $m^2$;
31) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć wydzieloną na nośniku reklamy lub obiekcie płaszczyznę, na której naklejana jest lub mocowana reklama;
32) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
33) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
34) Studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki uchwalone dnia 22.12.2011 r.;

[2] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 5 ust. 1 pkt 28.

35) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 6.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
~~2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;~~[3]
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
4) oznaczenia literowo - cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień;
7) ścieżki rowerowe.

~~2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny~~.[4]

**§ 7.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami na rysunku planu:
1) **U** – teren zabudowy usługowej;
2) **UT/KD-Gp** – teren usług turystyki i/lub parkingu ogólnodostępnego;
3) **1UO, 2UO** – tereny usług oświaty;
4) **UZ** – teren usług socjalnych;
5) **MN2/U** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej;
6) **1MN1(U)** do **3MN1(U)** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami w układzie wolnostojącym;
7) **1MN1** do **5MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym;
8) **1MN2** do **7MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym;
9) **1R/RM** do **3R/RM** – tereny rolnicze i/lub zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych;
10) **ZN** – teren Kampinoskiego Parku Narodowego;
11) **1ZL** do **6ZL** – tereny lasów;
12) **KS** – teren obsługi komunikacji autobusowej – pętla do zawracania autobusów;
13) pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
    a) teren oznaczony symbolem **KDS** – droga ekspresowa,
    b) teren oznaczony symbolem **KDZ** – droga zbiorcza,
    c) tereny oznaczone symbolami od **1KDL** do **3KDL** – drogi lokalne,
    d) tereny oznaczone symbolami od **1KDD** do **13KDD** - drogi dojazdowe;

2 Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są:
1) tereny dróg i ulic publicznych (KDS, KDZ, KDL, KDD);
2) tereny usług oświaty (UO);
3) teren usług socjalnych z zielenią towarzyszącą (UZ),
4) teren obsługi komunikacji autobusowej – pętla do zawracania autobusów (KS).

3 Ze względu na brak odpowiednich postanowień Studium lub przesłanek wynikających ze stanu istniejącego, plan nie ustala:

---

[3] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 6 ust. 1 pkt. 2

[4] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow 14.10170) stwierdził nieważność § 6 ust. ust. 2 oraz rysunku planu w zakresie w jakim zalicza do grupy oznaczeń informacyjnych „grancę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych" i „granicę pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia".

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; Rozdział 5 wprowadza wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych;
2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych:
1) dla strefy 2 (z polityką ochronną), obejmującej teren Kampinoskiego Parku Narodowego, zakaz wprowadzania inwestycji nie związanych z funkcją ochronną;
2) dla strefy 3 (z polityką ochronną), obejmującej tereny pomiędzy KPN a ulicą Zagórze – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna;
3) dla strefy 5 (z polityką dopełnień) – zabudowa mieszkaniowa na dużych działkach;
4) dla strefy 9 (z polityką kreacji), obejmującej tereny po południowej stronie ulicy Kolejowej - zabudowa usługowa.

## ROZDZIAŁ 2

## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: stworzenie warunków do ochrony terenu Kampinoskiego Parku Narodowego oraz terenów do niego przyległych, uregulowanie przebiegu drogi ekspresowej oraz dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, dopełnienie podstawowego układu komunikacyjnego drogami wewnętrznymi, wskazanie terenów dla których dominującą funkcją jest funkcja rolnicza, wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności i ekstensywnej, terenów lokalizacji usług (w tym także usług oświaty i usług socjalnych), wprowadzenie szpalerów drzew na teren ciągu pieszo-jezdnego oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 10. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 11. Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów.

§ 12. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków murowanych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

§ 13. Dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być wyższa do 20% wartości dopuszczonej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku.

§ 14. 1. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

2. Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.

§ 15. Na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie należy zharmonizować z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu. Ponadto forma

nowego obiektu, jego kolorystyka i użyte do wykończenia materiały nie mogą powodować nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.

**§ 16.** Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
2) 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;
3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej U;
4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących miejsca i przestrzenie ogólnodostępne, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej, pieszej lub rowerowej), w formie:
   a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
   b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 20 $m^2$, z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,
   c) słupów reklamowych i informacyjnych;
6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   a) na drzewach,
   b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych do tego nie przeznaczonych;
7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

**§ 17.** 1. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych następujące warunki:

1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu;
2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki;
3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
4) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych musi uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

2. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

## ROZDZIAŁ 3

## Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

**§ 18.** Cały obszar objęty planem, położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego a ponadto obowiązują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) Kampinoski Park Narodowy;
2) Obszar Natura 2000;
3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej oraz strefa zwykła.

**§ 19.** Ustalenia planu dla obszarów objętych formami ochrony przyrody:

1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;
2) zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu.

**§ 20.** Cały obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, na którym należy przestrzegać wymogów zawartych w ustawie Prawo wodne.

**§ 21.** W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi, ustala się:
1) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenach zabudowy mieszkaniowej;
2) wprowadzenie zieleni towarzyszącej miejscom i przestrzeniom ogólnodostępnym, uwzględniającej drzewa, krzewy i zieleń niską;
3) ochronę warunków siedliskowych istniejących zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew, poprzez:
   a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o pierśnicy powyżej 50 cm,
   b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o pierśnicy 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o pierśnicy 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o pierśnicy powyżej 200 cm;
4) wprowadzenie nasadzeń obustronnych szpalerów drzew wzdłuż terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD**;
~~5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na etapie lokalizacji zabudowy i w toku wydawania zezwolenia na usunięcie drzew:~~
   ~~a) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, w szczególności drzewa o pierśnicy powyżej 50 cm,~~
   ~~b) do wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew należy obowiązkowo dołączyć szczegółową inwentaryzację drzew na działce budowlanej, wykonaną na aktualnej mapie zasadniczej wraz z oceną zdrowotności drzew oraz dokumentacją fotograficzną drzew wskazanych do usunięcia; inwentaryzacja musi być zweryfikowana w terenie przez organ wydający zezwolenie,~~
   ~~c) w przypadku uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew zabrania się usuwania drzew kolidujących z inwestycją przed uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenie na budowę.~~[5]

**§ 22.** W zakresie ochrony funkcji korytarzy ekologicznych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min.12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min.10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.

**§ 23.** W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się:
1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych - zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
2) obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;
3) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub wytwórczości, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;

[5] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 21 pkt 5

4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;

5) nakaz, na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);

6) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, składowania gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.

**§ 24.** W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:

1) zachowanie i ochronę zbiorników wodnych i rowów melioracyjnych, w tym okresowych;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;

4) nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;

5) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników;

6) zachowanie strefy ochronno-technicznej po 4 m od osi rowów melioracyjnych; strefy ochronno-techniczne obowiązują do czasu przebudowy rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową.

**§ 25.** W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;

2) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu miejskiej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

**§ 26.** W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

1) zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;

2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu; dopuszcza się lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t. ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych (zakaz nie dotyczy terenu U);

3) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

**§ 27.** Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

**§ 28.** Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1 i MN2) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;

2) wskazane w planie tereny rolnicze i/lub zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych (R/RM) należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;

3) wskazane w planie tereny usług oświaty (UO) należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;

4) wskazane w planie tereny usług socjalnych (UZ) należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;

5) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN2/U) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami w układzie wolnostojącym (MN1(U)) należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

## ROZDZIAŁ 4

## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 29.** Na obszarze objętym planem, znajduje się zabytkowe stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej WKZ) pod numerem 54-64/3, podlegające ochronie jako zabytek.

**§ 30.** 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego wymienionego w §29 w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.

~~2. Na obszarze strefy oznaczonej 54-64/3 ustala się:~~

~~1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;~~

~~2) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt. 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref;~~

~~3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).~~[6]

**§ 31.** Ustala się ochronę kapliczek oznaczonych na rysunku planu, poprzez:

1) zakaz usuwania kapliczek; dopuszcza się zmianę lokalizacji w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;
2) nakaz utrzymania kapliczek w dobrym stanie, zarówno technicznym jak i estetycznym;
3) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od ogrodzenia kapliczki lub od drzewostanu towarzyszącego kapliczce.

**§ 32.** Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

## ROZDZIAŁ 5

## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych

**§ 33.** Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w którego skład wchodzą:

1) jezdnia odbarczająca służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego – część pasa drogowego drogi ekspresowej – zlokalizowana na terenie oznaczonym **KDS**;
2) droga zbiorcza – teren oznaczony symbolem **KDZ** (północna część ulicy Turystycznej);
3) drogi gminne lokalne i dojazdowe – tereny oznaczone symbolami od **1KDL** do **3KDL**, od **1KDD** do **13KDD**;
4) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **KS**;

[6] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow 14 10170) stwierdził nieważność § 30 ust. 2 pkt 1-3

5) teren usług turystyki i/lub parkingu ogólnodostępnego oznaczony symbolem **UT/KD-Gp**;
6) tereny dróg wewnętrznych.

**§ 34.** Tereny, o których mowa w §33 pkt 1-6 wymagają szczegółowego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej.

**§ 35.** Ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych wymienionych w §33 pkt 1-6:
1) ustala się budowę lub przebudowę posadzek, oświetlenia, odwodnienia itp.;
2) ustala się urządzenie zieleni przyulicznej, w szczególności zachowanie, nasadzenia lub wymianę szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
3) nakaz zharmonizowania:
   a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów,
   b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia terenów komunikacji i mebli ulicznych,
   c) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
4) dopuszcza się wyznaczenie miejsc dla lokalizacji ogródków gastronomicznych przy lokalach usługowych;
5) dopuszcza się lokalizowanie reklam, nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami §16;
6) ustala się zakaz tworzenia trwałych przegród w dostępie do terenów miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);
7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

**§ 36.** Dla miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
1) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść dla pieszych, przystanków komunikacji miejskiej (likwidacja progów wysokościowych);
2) obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.

## ROZDZIAŁ 6

## Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

**§ 37.** Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:
1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 38.** ~~1. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach, których powierzchnia stanowi nie mniej niż 70% minimalnej powierzchni działki ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia części działki pod inwestycje celu publicznego (dotyczy wydzieleń dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu oraz wynikających z jego ustaleń).~~

~~2. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, przy zachowaniu wskaźników ustalonych planem w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadku, gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:~~

~~1) decyzja, w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, tj. przed 19 października 2012 r.,~~

~~2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §46.~~[7]

**§ 39.** W zakresie sytuowania budynku na działce ustala się:

1) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek o funkcji mieszkalnej;
2) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §10 - §12;
3) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej;
4) zakaz całkowitego podpiwniczania budynków;
5) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu.

**§ 40.** Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i wymianę istniejącej zabudowy na warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu, przy czym w odniesieniu do działek zabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu dopuszcza się rozbudowę w przypadku gdy działka spełnia równocześnie następujące wymagania:

~~1) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;~~

~~2) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §46.~~[8]

**§ 41.** Ustalenia planu w zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych:

1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym – preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy (w gamie odcieni dachówki ceramicznej);
2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów w obrębie jednej działki budowlanej;
3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

**§ 42.** Dla części budynków przeznaczonych na funkcje usługowe dopuszcza się dachy płaskie.

**§ 43.** Dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej lub usługowej:

1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w szczególności drogi publicznej; wolnostojącą zabudowę gospodarczą należy lokalizować na tyłach budynku głównego,
2) dla nowopowstałych budynków garażowych i gospodarczych ustala się maksymalną wysokość 5 m;
3) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż $30^0$;
4) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
5) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej.

[7] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 38 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

[8] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 40 pkt 1, 2

## ROZDZIAŁ 7

## Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 44.** Nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 45.** 1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami ~~na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych~~.[9]

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości ~~na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego~~[10] ustala się:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej, minimalny wymiar frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

~~2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości;~~

3) ~~dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu, w przypadku gdy dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod inwestycje celu publicznego~~.[11]

**§ 46.** W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują następujące zasady:

1) drogi wewnętrzne muszą być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich działek, które do nich przylegają;
2) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) dla dojazdów o długości do 100 m i/lub obsługujących maksymalnie 6 działek budowlanych - minimum 5 m - dla dojazdów w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
   b) dla dróg o długości powyżej 100 m i/lub obsługujących minimum 7 działek budowlanych:
      - minimum 6.0 m - dla dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych (brak wyodrębnionego chodnika),
      - minimum 8 m - dla dróg z wyodrębnionym chodnikiem;
3) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
4) w przypadku zakończenia ulicy wewnętrznej w formie sięgacza zawrotka nie może mieć mniejszych wymiarów niż 12,5 m x 12,5 m.

## ROZDZIAŁ 8

## Zasady adaptacji, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 47.** Ustalenia ogólne w zakresie układu komunikacyjnego:

1) ustala się linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami inżynieryjnymi;
2) ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych w §79 - §82.

---

[9] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 45 ust. 1 we fragmencie "na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych".

[10] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 45 ust. 2 we fragmencie "na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego".

[11] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 45 ust. 2 pkt 2, 3

§ 48. Ustala się adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych klasy drogi ekspresowej, dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:

1) **KDS** – teren drogi publicznej klasy drogi ekspresowej;
2) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
3) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
4) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

§ 49. Szczegółowy przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych wraz z podstawowym wymiarowaniem przedstawiono na rysunku planu.

§ 50. 1. Podział ulic ze względu na kategorię w sieci drogowej tj. na drogi krajowe, powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).

2. ~~O ewentualnej dostępności do ww. dróg decyduje wyłącznie zarządca drogi.~~[12]

§ 51. 1. Dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację urządzeń dla jej obsługi na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDS, KDZ i KDL.

~~2. Na terenach funkcjonalnych 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.~~[13]

§ 52. Dla dróg dojazdowych ustala się:

1) w drogach o szerokości w liniach rozgraniczających powyżej 8,0 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony ulicy;
2) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m i mniej można realizować jako drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego z niewyodrębnioną jezdnią i chodnikiem;
3) dopuszcza się stosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

§ 53. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią prywatne drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, których kształtowanie określą projekty podziałów, z warunkami jak w §46.

§ 54. 1. Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźników podanych w tabeli 1:

**Tabela 1 - wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych**

| Lp. | Rodzaj funkcji | Podstawa odniesienia | Minimalny wskaźniki miejsc postojowych |
|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **6** |
| 1. | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 1 mieszkanie | 1,2 |
| 2. | Zabudowa jednorodzinna | 1 lokal mieszkalny | 2 |
| 3. | Hotele, pensjonaty | 10 łóżek | 5 |
| 4. | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych i niepełnosprawnych | 15 łóżek | 1,3 |

[12] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 50 ust. 2.
[13] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 51 ust. 2

| Lp. | Rodzaj funkcji | Podstawa odniesienia | Minimalny wskaźniki miejsc postojowych |
|---|---|---|---|
| 5. | Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 $m^2$ | 100 $m^2$ pow. sprzedaży | 2 |
| 6. | Restauracje, kawiarnie, bary | 100 miejsc konsumpcyjnej | 20 |
| 7. | Biura, urzędy, poczty, banki | 100 $m^2$ pow. użytkowej | 3 |
| 8. | Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie | 100 $m^2$ pow. użytkowej | 3 |
| 9. | Szkoły podstawowe i gimnazja | 1 pomieszczenie do nauczania | 1,5 |
| 10. | Przedszkola, świetlice | 1 oddział | 3 |
| 11. | Place składowe, hurtownie, magazyny | 1000 $m^2$ pow. składowej | 4,5 |
| 12. | Rzemiosło usługowe | 100 $m^2$ pow. użytkowej | 3 |
| 13. | Myjnia samochodowa | 1 stanowisko do mycia | 2 |
| 14. | Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji | 1000 $m^2$ pow. użytkowej | 10 |
| 15. | Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) | 1 kort | 2 |
| 16. | Wbudowane lokale usługowe o funkcjach nieuciążliwych | 100 $m^2$ pow. użytkowej | 3 |

2. Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych i zatok postojowych w pasach drogowych, na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu: KDZ, 3KDL, 11KDD, 12KDD i 13KDD na warunkach określonych w przepisach szczególnych ~~i w uzgodnieniu z zarządcami dróg~~.[14]

**§ 55.** Dla działki budowlanej zlokalizowanej przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

**§ 56.** Dla działki budowlanej obsługiwanej z istniejącej drogi wewnętrznej o parametrach niezgodnych z ustaleniami §46, ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

## ROZDZIAŁ 9

## Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 57.** W zakresie zasad modernizacji, przebudowy i dobudowy systemu uzbrojenia inżynieryjnego terenu:

1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
2) ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

[14] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 54 ust. 2 we fragmencie "i w uzgodnieniu z zarządcami dróg"

3) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w niewyznaczonych planem drogach wewnętrznych i na działkach budowlanych ~~na podstawie opracowań technicznych~~ i pod warunkiem zapewnienia dostępu do obiektów w celach eksploatacyjnych, ~~przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych~~;[15]
4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;
5) realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
6) ustala się docelowo pełne uzbrojenie inżynieryjne działek budowlanych w granicach planu.

**§ 58.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć magistral i przewodów wodociągowych, ~~na warunkach określonych przez zarządcę sieci~~;[16]
2) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
3) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenie zabudowy do sieci gminnej;
4) parametry systemu wodociągowego muszą zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych zgodnie z wymogami zapisanymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r.

**§ 59.** W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:
1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;
2) do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
3) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej;
4) zakaz realizacji i stosowania zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 60.** Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
1) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło; nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;
3) nakaz likwidacji, podczas przebudowy budynków, istniejących urządzeń na paliwa stałe o wysokiej emisji zanieczyszczeń, w szczególności: węgiel, koks.

**§ 61.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

[15] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 57 pkt 3 we fragmentach "na podstawie opracowań technicznych" i "przy czym niezbędna jest zgoda właściciela terenu ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych".
[16] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 58 pkt 1 we fragmencie "na warunkach określonych przez zarządcę sieci".

1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń, uzyskiwania ciepłej wody użytkowej, zasilania kuchni gazowych - z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
2) dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci; realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej;
3) realizację sieci i przyłączy gazowych w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
4) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
5) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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~~;[17]
7) gazociągi, które w wyniku przebudowy drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w strefę rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dróg ~~na koszt inwestora budowy;~~[18]
8) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

§ 62. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
1) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako napowietrzną i kablową;
2) realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w zależności od potrzeb, na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;
3) lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wnętrzowych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę;
4) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia. Szerokość tej strefy wynosi 6m od osi linii na obie strony. ~~Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci. W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych; strefa ograniczeń obowiązuje do momentu likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia~~;[19]
5) 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.

§ 63. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych, sieci teletechnicznych i radiowych sieci telekomunikacyjnych ustala się:
1) adaptację istniejącej sieci dla całego obszaru planu. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako kablową podziemną oraz dopuszcza się realizację i rozbudowę telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych;
2) realizację sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;

---

[17] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 61 pkt 6 we fragmencie "w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową".
[18] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 61 pkt 67we fragmencie "na koszt inwestora budowy".
[19] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow.14.10170) stwierdził nieważność § 62 pkt 4 we fragmencie "Zagospodarowanie przestrzenne wewnątrz tej strefy należy rozpatrywać każdorazowo indywidualnie w oparciu o opinię zarządcy sieci. W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczegółowych; strefa ograniczeń obowiązuje do momentu likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia".

3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ogranicza się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 64.** W zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków opadowych ustala się:
1) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych o parametrach przekraczających standardy jakości przewidziane dla środowiska;
2) ~~dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej~~;[20]
3) ~~sposób ukształtowania terenu na działce budowlanej nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie~~[21]; na działkach budowlanych, gdzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% - należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia do spływu wód na działki sąsiednie;
4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza;
5) w przypadku przebudowy drogi dojazdowej oznaczonej symbolami **11KDD, 12KDD** dopuszcza się przekształcenie istniejących rowów melioracyjnych w kanalizację deszczową;
6) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenow miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;
7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej miejsca i przestrzenie ogólnodostępne, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;
8) w przypadku przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:
   a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,
   b) do gruntu poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości w liniach rozgraniczających poniżej 8,0 m,
   c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych,
   d) do dołów chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych,
   e) na tereny dróg publicznych wyposażonych w kanalizację deszczową;
9) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych, pod warunkiem, że są one wyposażone w kanalizację deszczową.

**§ 65.** W zakresie usuwania odpadów ustala się:

[20] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow 14 10170) stwierdził nieważność § 64 pkt 2.
[21] Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt IV SA/Wa 629/14 (Mazow 14 10170) stwierdził nieważność § 64 pkt 3 we fragmencie "sposób ukształtowania terenu na działce budowlanej nie może powodować spływu wód opadowych z działki na działki sąsiednie".

1) usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa lub w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
2) projekt zagospodarowania działki budowlanej musi zapewnić warunki do segregowania odpadów w miejscu ich powstania (zbierania), zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3) lokalizacja miejsc zbiórki odpadów musi umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej, z dopuszczeniem dostępu za pośrednictwem drogi wewnętrznej o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych.

## ROZDZIAŁ 10

## Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

**§ 66.** Dopuszcza się kontynuację sposobu użytkowania budynków i terenów w sposób zgodny ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

## DZIAŁ II

## Ustalenia szczegółowe dla terenów

[...]

**§ 69.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1UO, 2UO** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - usługi oświaty.
2) Wymagania **wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
   a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
   b) zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych.
3) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,40;
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2;
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (12 m) (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
   d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej;
   e) dach płaski lub stromy;
   f) 50% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe oraz sztuczne nawierzchnie trawiaste, itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej działki;
   g) w przypadku realizacji wspólnego zamierzenia inwestycyjnego na terenach **1UO** i **2UO** dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania łącznie dla obu terenów.
4) Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 $m^2$;
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60º do 120º.
5) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
   a) teren położony w granicach WOChK w całości w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej;
   b) obowiązują, ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.
6) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:

a) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20.
b) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4;

7) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:
a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
b) ilość miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych §54.

8) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** - według ustaleń ogólnych - Rozdział 9.

9) Usuwanie **odpadów** - według ustaleń ogólnych §23.

10) Stawka procentowa – **0%**.

[...]

§ **73.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN1** do **5MN1** ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym.

2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu** – usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową, drobna wytwórczość.

3) Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych**:
a) zasady dotyczące lokalizacji reklam i realizacji ogrodzeń według ustaleń ogólnych §16, §17 z uwzględnieniem §22;
b) zakaz umieszczania reklam niezwiązanych z działalnością prowadzoną na terenie

4) Obowiązujące **zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**:
a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 0,20;
b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,35;
c) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m); (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70 % działki budowlanej;
e) dach stromy,
f) obowiązek lokalizowania usług w parterach.

5)Szczegółowe zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:
a) minimalna wielkość działki budowlanej - 1200 $m^2$;
b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m;
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 30º do 150º.

6) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:
a) teren położony w granicach WOChK - w całości w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej;
b) obowiązują ustalenia ogólne §18, §19, §21, §24 - §28.

7) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego** - dla działek budowlanych położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - według ustaleń ogólnych §30.

8) Inne **ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**:
a) **prawo wodne**: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują ustalenia ogólne §20.
b) **prawo energetyczne**: strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejących linii napowietrznych średniego napięcia zgodnie z ustaleniami §62 pkt 4;

9) **Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych**:

a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
b) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §46;
c) ilość miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych §54; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić miejsca w garażu.

10) **Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej** według ustaleń ogólnych – Rozdział 9.

11) **Usuwanie odpadów** - według ustaleń ogólnych §23.

12) Stawka procentowa:

a) dla terenów, które w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Nr XXVI/158/93 z dnia 24 marca 1993 r. były przeznaczone pod funkcję mieszkaniową - **0%**,

b) dla pozostałych terenów – **30%**.

**§ 79.** 1. Wyznacza się układ uliczny, zapewniający powiązania obszaru znajdującego się w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacji poprzez ulice klasy ekspresowej, zbiorczej i lokalnej oznaczone na rysunku symbolami **KDS, KDZ i KDL.**

[...]

2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania terenów publicznych dróg lokalnych:

[...]

2. teren oznaczony **2KDL** – istniejąca droga do przebudowy – ul. Zagórze:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m,
2) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z wyodrębnionym chodnikiem po obu stronach drogi,
3) dostępność nieograniczona;
4) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni;
5) stawka procentowa – 0%,

[...]

5. Dla części pasa drogowego drogi ekspresowej KDS z drogami odbarczającymi, terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ i dla terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami od 1KDL do 3KDL obowiązują ustalenia ogólne dla kształtowania miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych - §33 - §36.

[...]

**§ 81.** 1. Obsługa komunikacyjna działek na obszarze planu uzupełniona jest prywatnymi drogami wewnętrznymi niewyznaczonymi na rysunku planu.
2. Szczegółowe zasady wyznaczania dróg wewnętrznych określono w §46.

**§ 82.** W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:
a) prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulicy **11KDD** i **12KDD** zgodnie z rysunkiem planu;
b) realizacja ścieżek rowerowych w miarę występowania potrzeb.

## DZIAŁ III

## Ustalenia końcowe

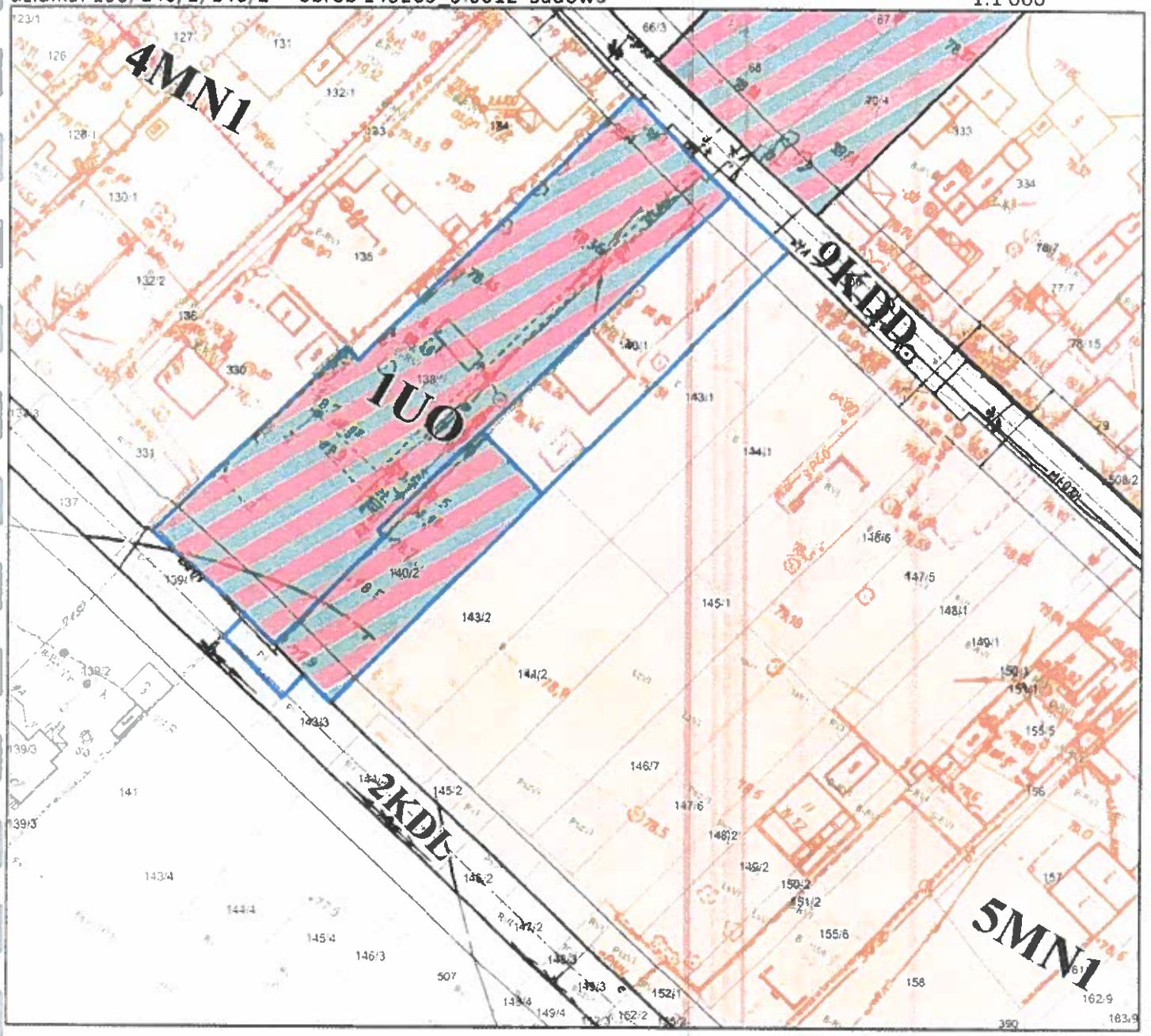
1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Otrzymują:**

1. Urząd Miejski w Łomiankach
   Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego
   ul. Warszawska 71
   05-092 Łomianki
2. a/a

# WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU SADOWEJ POŁUDNIE

działka: 138, 140/1, 140/2 obreb 143205_5.0012 Sadowa 1:1 000




Wydruk na podstawie danych z Systemu Informacji Przestrzennej Łomianek (SIP-Ł)

OZNACZENIA

PODSTAWOWE USTALENIA PLANU

przeznaczenie terenów

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów:

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY:

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

Załącznik do wypisu z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 6/27.1.470.2012 z dnia 08.08.2012

PODINSPEKTOR
ds. nieruchomości

URZĄD MIEJSKI w ŁOMIANKACH
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
Zagospodarowania Przestrzennego
05-092 Łomianki, ul. Warszawska 71
tel. 22 76 86 2[illegible]
Wojciechowieckie

0 5 10 20 30 40 50 m

Województwo: **mazowieckie**
Powiat: **warszawski zachodni**
Jednostka ewidencyjna: **143205_5, Łomianki - obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **143205_5.0012, Sadowa**

**Starosta Warszawski Zachodni**

*(nazwa organu wydającego dokument)*

# INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-12-2020 11:33:45

*Nr jednostki rejestrowej:* **G384**

**Osoby: 1**

| *Udział*<br>*Forma władania* | *Dane osoby fizycznej / instytucji* |
|---|---|
| 1/1 gr. 4.0<br>własność | GMINA ŁOMIANKI REGON: 013271826<br>siedziba: ul. WARSZAWSKA 115, 05-092 Łomianki |

**Działki ewidencyjne: 1**

| *Arkusz* | *Nr działki* | *Adres / Położenie* | *Powierzchnia [ha]* | *Użytek i klasa bonitacyjna* | | *Nr KW lub inne dokumenty* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *Użytek* | *Pow. [ha]* | |
| 2 | 140/2 | Sadowa, ul. ZAGÓRZE | 0.0840 | PsV<br>PsVIz | 0.0078<br>0.0762 | WA4M/00417378/1 AN<br>REP A NR 266/2010 |
| *Identyfikator:* 143205_5.0012.140/2; Rejon statystyczny: 016481; | | | | | | |
| *Uwagi:* **Obecna działka ew.nr 140/2 powstała w wyniku podziału działki nr 140 ujawnionej w KW WA4M/00017102/2 mapą KEM 055-618/2008.** | | | | | | |
| | | *Razem powierzchnia działek [ha]:* | 0.0840 | ha | | |
| | | *Słownie:* | osiemset czterdzieści metrów kwadratowych | | | |

| *Oznaczenia użytków i klas* |
|---|
| PsV - Pastwiska trwałe |
| PsVIz - Pastwiska trwałe |

**DOKUMENT NINIEJSZY WYDANO WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU SŁUŻBOWEGO**

**Hubert Wasilewski**
**01-12-2020**

*(sporządził: data i podpis)*

*(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)*

**Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE**

Województwo: **mazowieckie**
Powiat: **warszawski zachodni**
Jednostka ewidencyjna: **143205_5, Łomianki - obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **143205_5.0012, Sadowa**

**Starosta Warszawski Zachodni**

*(nazwa organu wydającego dokument)*

# INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-12-2020 11:33:45

*Nr jednostki rejestrowej:* **G400**

**Osoby: 1**

| *Udział*<br>*Forma władania* | *Dane osoby fizycznej / instytucji* |
|---|---|
| 1/1 gr. 4.0<br>własność | GMINA ŁOMIANKI REGON: 013271826<br>siedziba: ul. WARSZAWSKA 115, 05-092 Łomianki |

**Działki ewidencyjne: 1**

| *Arkusz* | *Nr działki* | *Adres / Położenie* | *Powierzchnia [ha]* | *Użytek i klasa bonitacyjna* | | *Nr KW lub inne dokumenty* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *Użytek* | *Pow. [ha]* | |
| 2 | 138 | Sadowa, ul. STRZELECKA | 0.2981 | Bi | 0.2981 | WA4M/00429818/5 Sygn akt I Ns 530/09 |
| *Identyfikator:* 143205_5.0012.138; Rejon statystyczny: 016481; | | | | | | |
| UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 138;1. | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| *Razem powierzchnia działek [ha]:* | 0.2981 | ha |
| *Słownie:* | dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych | |

| *Oznaczenia użytków i klas* |
|---|
| Bi - Inne tereny zabudowane |

**DOKUMENT NINIEJSZY WYDANO WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU SŁUŻBOWEGO**

**Hubert Wasilewski**
**01-12-2020**

*(sporządził: data i podpis)*

*(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)*

**Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE**

Województwo: **mazowieckie**
Powiat: **warszawski zachodni**
Jednostka ewidencyjna: **143205_5, Łomianki - obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **143205_5.0012, Sadowa**

**Starosta Warszawski Zachodni**

*(nazwa organu wydającego dokument)*

# INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-12-2020 11:33:45

*Nr jednostki rejestrowej:* **G485**

**Osoby: 1**

| *Udział*<br>*Forma władania* | *Dane osoby fizycznej / instytucji* |
|---|---|
| 1/1 gr. 4.0<br>własność | GMINA ŁOMIANKI REGON: 013271826<br>siedziba: ul. WARSZAWSKA 115, 05-092 Łomianki |

**Działki ewidencyjne: 1**

| *Arkusz* | *Nr działki* | *Adres / Położenie* | *Powierzchnia [ha]* | *Użytek i klasa bonitacyjna* | | *Nr KW lub inne dokumenty* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *Użytek* | *Pow. [ha]* | |
| 2 | 140/1 | Sadowa, ul. STRZELECKA | 0.0875 | B | 0.0875 | WA4M/00417379/8 AN REP A NR 3305/2020 Z DN. 26.08.2020R. |
| *Identyfikator:* 143205_5.0012.140/1; Rejon statystyczny: 016481; | | | | | | |
| UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 140/1;1, 140/1;3. | | | | | | |
| | | *Razem powierzchnia działek [ha]:* | 0.0875 | ha | | |
| | | *Słownie:* | osiemset siedemdziesiąt pięć metrów kwadratowych | | | |

***UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.***

*Powierzchnia całej jednostki rejestrowej:* **0.5392 (pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe)**

| *Oznaczenia użytków i klas* |
|---|
| B - Tereny mieszkaniowe |

**DOKUMENT NINIEJSZY WYDANO WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU SŁUŻBOWEGO**

**Hubert Wasilewski**
**01-12-2020**

.....
*(sporządził: data i podpis)*

.....
*(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)*

**Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE**

## OPIS TECHNICZNY

1.0.0. PODSTAWA OPRACOWANIA

1.1.0. Zlecenie - umowa Społ.Komitetu Bud. Szkoły Podst. w Sadowej z dn. 3.XII.70 r. na opracowanie kompleksowej dokumentacji technicznej przebudowy i nadbudowy szkoły podstawowej w Sadowej w zakresie uzgodnionym ze zleceniodawcą i Kierownictwem Szkoły.

1.2.0. Inwentaryzacja i ekspertyza budowlana wykonana przez rzeczoznawcę inż. A.J. Wronko zam. w Warszawie.

1.3.0. zaświadczenie lokalizacji szczegółowej nr 133/69 wydanej przez WBUA P.P.R.N. w N.Dworze Maz.

1.4.0. plan sytuacyjno-wysokościowy wykonany przez mgr inż.arch. Z. Żeleźnickiego.

1.5.0. wizja lokalna działki i obiektu istniejącego oraz uzgodnienia z Inwestorem i użytkownikiem.

1.6.0. przepisy i zalecenia nowe przez budowlanego, BHP, oraz wymagania higieny sanitarnej.

2.0.0. STAN ISTNIEJĄCY

2.1.0. działka - o pow. 3740 m2 położona jest w centrum wsi Sadowa przy głównej drodze wiejskiej.

2.1.1. Teren działki płaski nie zadrzewiony.

2.1.2. Woda gruntowa ca 1,5 m od terenu, grunt pod wzgl. budowlanym dobry / wg ekspertyzy budowlanej/.

2.1.3. na działce zrealizowano w roku 1960 parterowy częściowo podpiwniczony budynek 3-y izbowej szkoły, studnię wierconą, budynek gospodarczy z sanitariatami niespełniającymi, ogrodzenie z siatki

PROJEKT TECHNICZNY

NADBUDOWY I PRZEBUDOWY SZKOŁY PODST.

w SADOWEJ

Pow.N.DWÓR MAZ.

INWESTOR: SPOŁECZNY KOMITET BUDOWY SZKOŁY PODSTAWOWEJ
w SADOWEJ

GŁ.PROJEKTANT: MGR INŻ ARCH JANUSZ JAWORSKI
NR.EW.UPR.BUD.133/68

OPRACOWANIE: TECH.ARCH.BARBARA BRODOWSKA

| | | |
|---|---|---|
| KUBATURA PRZEBUDOWY Z PIWNICAMI | - | 1696 m3 |
| KUBATURA NADBUDOWY | - | 1554 m3 |
| KUBATURA ŁĄCZNA | - | 3250 m3 |
| POW.ZABUDOWY | - | 370 m2 |
| POW.UŻYTKOWA ŁĄCZNA- BEZ PIWNIC | | 445,1 $m^2$ |
| POW.DZIAŁKI | - | 0,37 ha |

Warszawa czerwiec 1971 r.

stalowej, oraz urządzono teren.

2.2.0. Budynek szkoły - zrealizowano w konstrukcji ~~murowej~~ murowej z płaskim stropodachem z uwagi iż w piwnicy nie wykonano szczelnej izolacji przeciwwodnej, przy wysokim stanie wód gruntowych /wiosna, jesień/ jej użytkowanie jest ~~urodzione~~ utrudnione.

2.2.1. ściany piwnic z cegły pełnej gr. 51 cm -

2.2.2. ściany partera z cegły pełnej gr. 38 licowanej cegłą sylikatową gr. 12 cm.

2.2.3. strop nad piwnicą Kleina z belek ?,

2.2.4. stropodach nie wentylowany, ocieplony kryty papą.

2.2.5. ściany działowe z cegły dziurawki

2.2.6. schody do piwnic żelbetowe oparte na ścianach.

2.2.7. schody zewnętrzne betonowe na gruncie

2.3.0. budynek gospodarczy - murowany, parterowy, kryty e stropodachem o konstrukcji drewnianej, pokrycie papą.

2.4.0. Studnie wiercona - rura ~~stalowa~~ filtrowa średnicy ϕ 40 mm do gł. ca 15 cm z pompą ręczną, nieobudowana.

2.5.0. ogrodzenie - z siatki plecionej stalowej rozpiętej na słupach z rur stalowych biegnące po granicy działki.

2.5.1. brama i furtka z profili stalowych

2.6.0. urządzenie terenu - dojście piesze i plac rekreacyjny pod bud. szkolnym utwardzony nawierzchnią żwirową. Na pozostałym terenie założony ogród.

3.0.0. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1.0. Przewiduje się realizację na planie parterowego budynku szkolnego nadbudowę piętra przeznaczonego na pomieszczenia dydaktyczne.

3.1.1. ponadto w planie zagospodarowania zarezerwowano teren na dobudowę małej sali gimnastycznej o pow. ca 72 m2.

3.1.2. wobec zaprojektowania sanitariatów spłukiwanych w budynku szkolnym ulega likwidacji bud. gospodarczy z W.C. tymbardziej, iż zlokalizowano go w niezgodnej przepisami odległości od ujęcia wody.

3.1.3. Przewiduje się realizację śmietnika murowanego wg opracowań typowych.

3.1.4. Ujęcie wody należy wydzielić ogrodzeniem z siatki plecionej na słupach stalowych o wys. 1.8 m z furtką zamykaną o szer. min. 1,0 m

3.1.5. dojście główne piesze - jezdnie i plac ~~rekreacyjny~~ edukacyjny należy utwardzić "trylinką" lub wyżwirować.

3.2.0. Instalacje zewnętrzne

3.2.1. zaprojektowano instalację kanalizacyjną zapewniającą odbiór ścieków sanitarnych z odprowadzeniem do dwóch bezodpływowych zbiorników /wg proj. typ./ zlokalizowanych przy drodze dojazdowej.

3.3.2. instalacja wodociągowa zasilana z przebudowanej istn. studni wierconej i poprzez odżelaziacz, filtr dwiecowy, hydrofor rozprowadzona po budynku szkolnym.

3.2.3. ogrzewanie - za pomocą piecńw ceramicznych zdańkich tak w części istniejącej jak i nadbudowywanej.

3.2.4. instalacja elektryczna siły i światła zasilanie z linią napowietrzną z przebiegającej przy drodze wiejskiej linii energetycznej do tablicy rozdzielczej w przedsionku budynku szkolnego.

3.2.5. wody opadowe odprowadzone powierzchniowo.

4.0.0. OPIS PRZEBUDOWY PARTERU BUD.SZKOLNEGO

4.1.0. Pomieszczenie małej klasy przy szatni przeznaczono na sanitariaty rozdzielcze dla chłopców i dziewcząt.

4.1.1. kancelaria kierownika przeznaczona na rozbieralnie i umywalnie co będzie nieodzowne z chwilą realizowania sali gimnastycznej.

4.1.2. w pracowni robót ręcznych wydzielono pomieszczenie na odśnieżacze wody.

4.1.3. uzyskano dużą izbę lekcyjną w części przy klatce schodowej po zlikwidowaniu ścianki działowej.

4.1.4. między dwoma największymi klasami zlikwidowano częściowo ścianę działową , zastępując ją ścianką drewnianą rozkładaną dla uzyskania jednej dużej sali o pow. 75 m2.

4.1.5. projektuje się dwa biegi schodów żelbetowych wylewanych dla połączenia z nadbudowywanym piętrem.

4.1.6. przewiduje się ułożenie nowych posadzek zgodnie z opisami na rysunkach.

5.0.0. OPIS PROJEKTOWANEJ NADBUDOWY

5.1.0. należy rozebrać stropodach oparty na belkach typu T.

5.1.1. po ~~wyznaczeniu~~ wyrównaniu górnych warstw ścian zewnętrznych i wewnętrznych zmontować strop DZ-3 i wylać wieńce, podciągi oraz nadproża.

5.2.2. po związaniu konstrukcji stropu wymurować ściany zewnętrzne i wewnętrzne zgodnie z zaprojektowanym układem funkcjonalnym.
Na piętrze przewiduje się trzy izby lekcyjne, pracownię fizyko-chemiczną, bibliotekę, pokój kierownika i pokój nauczycielski, W.C. dla nauczycieli oraz rekreacje i komunikacje z klatką schodową.

5.2.3. Stropodach z poddaszem wentylacyjnym wykonany ze stropu DZ-3 ocieplonego matami wełny mineralnej zabezpieczonej ~~sztandartem~~ asfaltem falistym. Przekrycie stanowią pł. korytkowe ułożone na ściankach ażurowych z cegły.

5.2.4. izolacje akustyczną między kondygnacjami stanowi impregnowana i zabezpieczona pł. pilśniowa miękka.

5.2.5. izolację przeciwwodną dachu stanowią 2 warstwy papy asfaltowej przyklejonej lepikiem asfaltowym do gładzi cementowej wylanej na płytkach korytkowych, ułożonych na ażurowych ściankach stropodachu.

5.2.6. ścianki działowe z cegły ceramicznej ,dziurawki.

6.0.0. ROBOTY WYKOŃCZENIOWE

6.1.0. posadzki w pomieszczeniach dydaktycznych i pomocniczych, ciągłe lane zmywane z pł. PCW na podkładzie cementowym.

6.1.1. na pow. komunikacyjnych i w pomieszczeniach sanitarnych - lastriko

6.1.2. schody wewnętrzne wykończone lastriko szlifowanym, zewnętrzne lastriko płukanym.

6.2.0. parapety typowe z lastriko szlifowanego.

6.3.0. Stolarka typowa

6.3.1. okna zespolone malowane farbą olejną białą dwukrotnie.

6.3.2. drzwi zewnętrzne klepkowe, malowane lakierem bezbarwnym dwukrotnie.

6.3.3. drzwi wewnętrzne płytowe lub częściowo oszklone.

6.3.4. Drzwi między dwoma klasami na parterze wykonane jako ścianka składowa z elementów drzwi dwuskrzydłowych płytowych obitych dwustronnie płytą pilśniową miękką perforowaną i malowaną farbą olejną na biało. Do drzwi tych należy zastosować zawiasy jak do ścianki ~~zewnętrznej~~ wewnętrznej.

6.4.0. obróbki blacharskie fartuchów okiennych, gzymsów, murków tremplowych z blachy ocynkowanej gr. 0,35 mm mocowanej przy pomocy żabek do żabetonowanych klocków.

7.0.0. INSTALACJE WEWNĘTRZNE

W budynku zaprojektowano następujące instalacje.

7.1.0. wodociągowa - z rur stalowych ocynkowanych, zasilaną z hydroforu wlokalizowanego w piwnicy.

7.2.0. kanalizacji sanitarnej z rur żeliwnych odprowadzającą ~~ścianki~~ ścieki do podziemnego zbiornika ścieków.

7.3.0. instalacje energetyczną siły i światła zasilaną z tablicy rozdzielczej zlokalizowanej w przedsionku.

7.4.0. instalację odgromową typu - uziom otokowy.-

Opracował:

mgr inż.arch.J.Jaworski

# N O T A T K A

spisana w dn. 22.01.71 w Komitecie Rozbudowy Szkoły Podstawowej w Sadowej w celu uzgodnienia na robocze projektu technicznego przebudowy i nadbudowy szkoły podstawowej w Sadowej. w obecności:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Kier. Szkoły – | K. Orzechowski |
| 2. | Prezes Komitetu – | J. Serafin |
| 3. | Skarbnik Komitetu – | T. _____ |
| 4. | projektant | Z. Zawadzki |
| 5. | – " – | M. Szemplioński |
| 6. | gł. projektant | J. Jaworski |

W trakcie uzgodnienia ustalono:

1. Przyjmuje się zagospodarowany układ funkcjonalny z uwzgl. możliwości połączenia dwóch sąsiednich klas na parterze ścianką rozsuwaną o właściwej akustyce o ile możliwe będzie rozebranie ściany działowej.

2. Inwestor dokona nadanie fizyko-chemicznego wody z istniejącej studni wierconej, gdyż jest to warunkiem koniecznym dla celów projektowych.

3. Inwestor upoważnia projektanta konstrukcji rozbudowy szkoły inż. Z. Zawadzkiego do przeprowadzenia uzgodnień dotyczących ekspertyzy technicznej z jej autorem inż. Z. Wronko w zakresie fundamentowania.

4. Inwestor zwróci się do Rejonu Energetycznego na podstawie obliczeń dokonanych przez inż. A. Szumańskiego, wraz ze stanowiskiem sytuacyjnym o dodatkowy przydział mocy, po wyjaśnieniu problemów fundamentowania.

1. /–/ K. Orzechowski
2. /–/ J. Serafin
3. /–/ T. podpis nieczytelny
4. /–/ Z. Zawadzki
5. /–/ M. Szemplioński
6. /–/ J. Jaworski

- O d p i s -

Prez.Pow. Rady Narodowej
w Nowym Dworze
Wydział Architektury i Bud.
ABU/14/60 znak
na pismo z dnia 12.5.59
znak:OI 962/59

Nowy Dwór Maz.dnia 15.5.59 r.

Do PPRN Nowy -Dwór
Inspektorat Oświaty

ZAŚWIADCZENIE LOKALIZACJI SZCZEGÓŁOWEJ Nr 133/59

Na podstawie przepisów o lokalizacji inwestycji /zarządzenie Przewodniczącego Komisji Planowania przy Radzie Min. i Prezesa Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 29 lipca 1957 r. - Monitor Polski Nr. 67 poz. 408/

Pow. Wydział Architektury i Budownictwa
/nazwa organu wydającego zaświadczenie/

Zgodnie z lokalizacją ogólną ustaloną w Założeniach
/wymienić założenia inwest.lub zaśw. lokalizacyjne/
zatwierdza lokalizację szczegółową : Szkoły 2 izbowej z przedszkolem.
/określić inwestycję lub sposób zamierzonego użytkowania nieruchomości/
Na terenie położonym w : Sadowej.
- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -
/oznaczyć teren/

oznaczonym na załączonej mapie - szkicu w skali 1 : 500 liter ABCDEFGH kolorem czerwonym. Teren ten stanowi własność GRN i prywatną.

Zaświadczenie jako dotyczące - / w części dotyczącej/ - gruntów prywatnych uzyskuje ważność po uprawomocnieniu się decyzji o wywłaszczeniu tych gruntów.
Przy realizacji powinny być zachowane następujące warunki:

Zaświadczenie i rysunki lokalizacji szczegółowej stanowią podstawę do rozgraniczenia terenu i wejścia na działkę jedynie po zatwierdzeniu przez władzę budowlaną planu zagospodarowania przestrzennego działki.
Wytyczne urbanistyczne: budynek szkolny sytuować w głębi działki zgodnie z załączonym szkicem.

pieczęć podłużna Przewodniczącego pow. Komisji Planowania Gospod. podpis nieczytelny.
pieczątka podłużna Prez.Pow.Rady Nar.Insp.Oświaty i podpis niecz.

pieczęć okrągła Prezydium Pow.Rady Narodowej w Nowym Dworze Maz. i pieczątka mgr inż.arch. Jan Mazurek i podpis nieczytelny

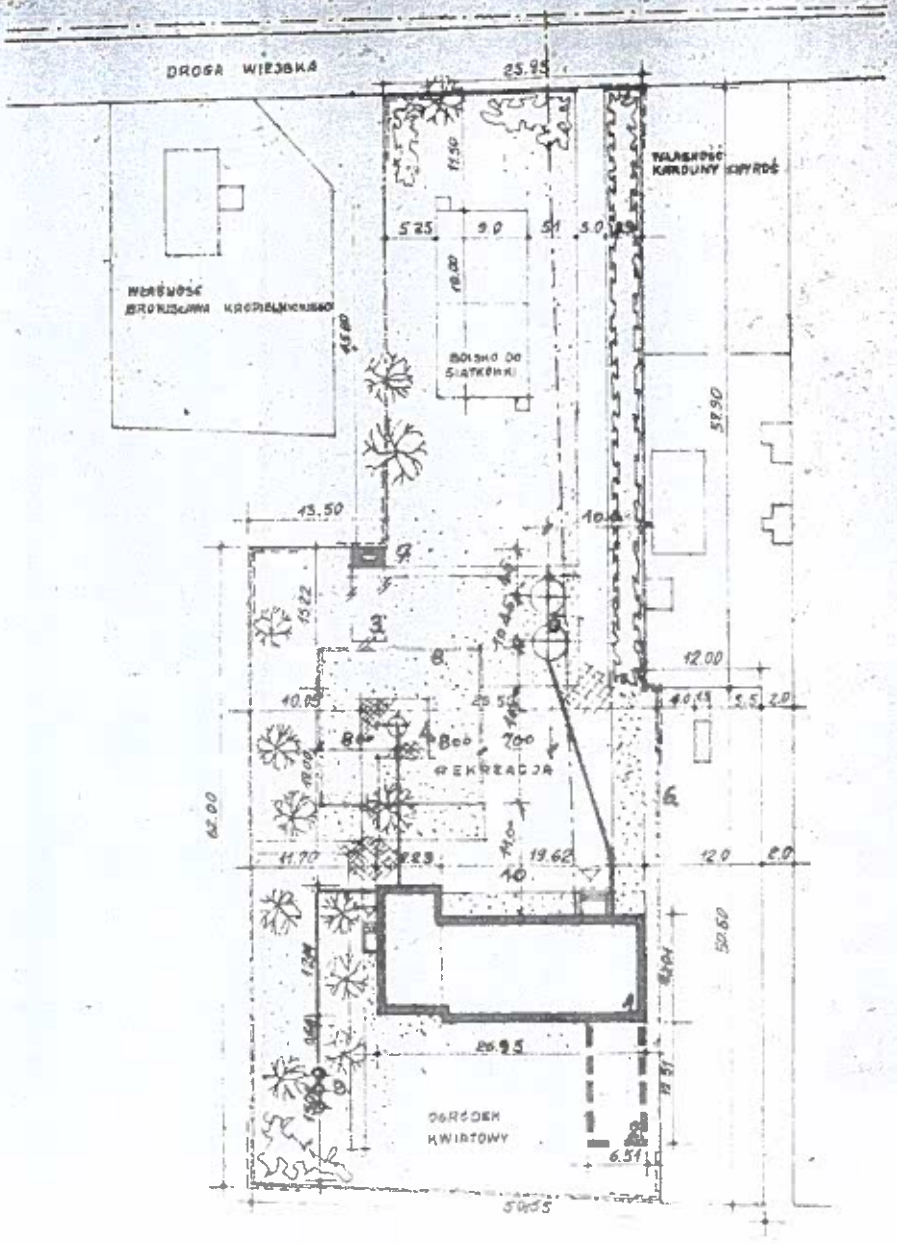
załączników: -
do wiadomości:
1. Pow. Komisja Planowania Gospodarczego
2. Wydz. Architektury i Nadzoru Budowlanego Pr. W.R.N. w W-wie zał.

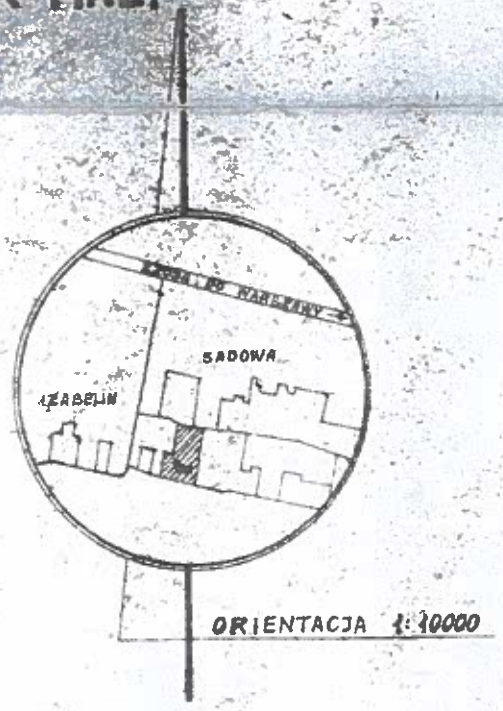
za zgodność:
pieczątka podłużna
Prezydium Powiatowej Rady Narodowej
w Nowym Dworze Maz.
Powiatowy Inspektorat Inwestycji
L.dz.
podpis nieczytelny

SPIS RYSUNKÓW

| | | |
|---|---|---|
| 1/8 | Plan zagospod. terenu | 1 : 500 |
| 2/8 | Rzut przebudowywanego partera | 1 : 50 |
| 3/8 | Rzut nadbudowywanego I piętra | 1 : 50 |
| 4/8 | Rzut dachu | 1 : 50 |
| 5/8 | Przekrój I-I | 1 : 50 |
| 6/8 | Przekrój II - II | 1 : 50 |
| 7/8 | Elewacje | 1 : 100 |
| 8/8 | Zestawienie stolarki | x |

# PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU 1 : 500
## SZKOŁY PODST. W SADOWEJ POW. N.DWÓR MAZ.




## L E G E N D A

1. ROZBUDOWANY BUD. SZKOŁY
2. PROPONOWANA DOBUDOWA SALI GIMNASTYCZNEJ
3. ISTNIEJĄCE SANITARJATY I POM. GOSPOD-DO ROZBIÓRKI.
4. ISTNIEJĄCA STUDNIA WIERCONA
5. PROJEKTOWANY ZBIORNIK ŚCIEKÓW – TYP KB4-A.12.5/5/71
6. ISTNIEJĄCA GRANICA LOKALIZACJI
7. PROJEKTOWANY ŚMIETNIK – TYPOWY
8. OGRODZENIE STUDNI WIERCONEJ Z SIATKI PLECIONEJ NA SŁUPKACH
9. ZBIORNIKI DO PŁUKANIA ZŁOŻA – PROJ. INST. SANIT.
10. PLAC REKREACYJNY WYPEŁNIONY

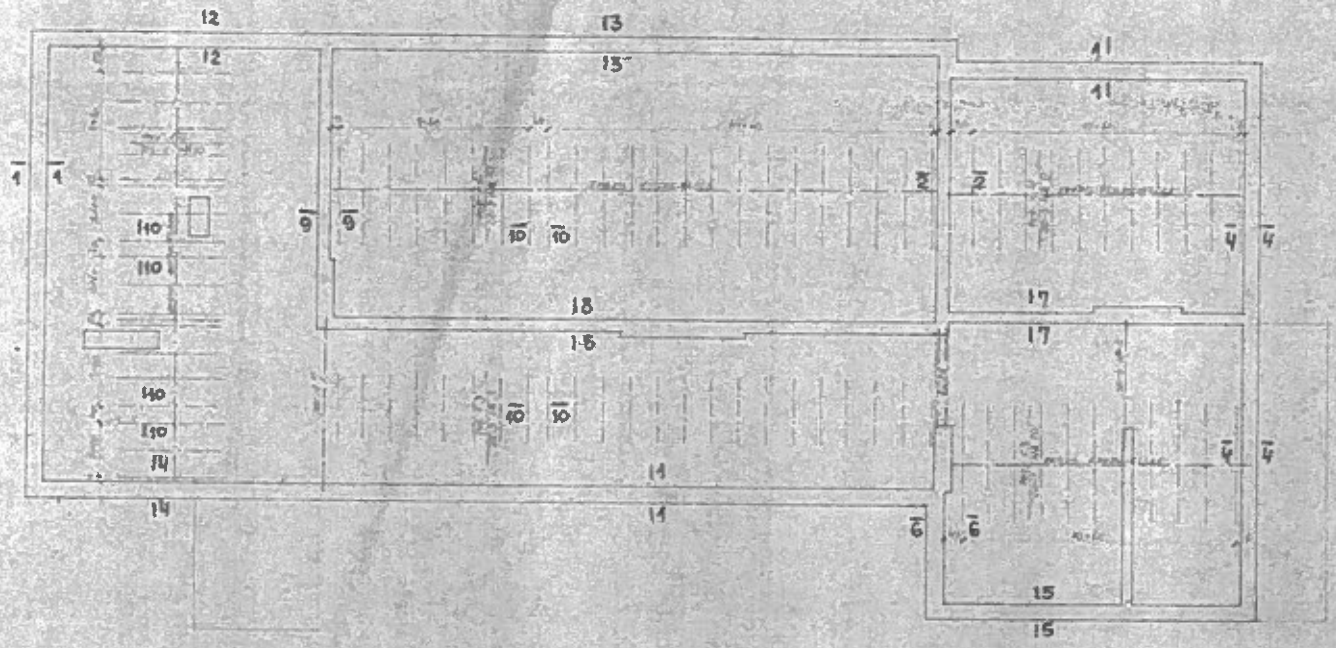
NAPOWIETRZ. ISTN. LINIA ZASILAJĄCA

PROJ. WODOCIĄG

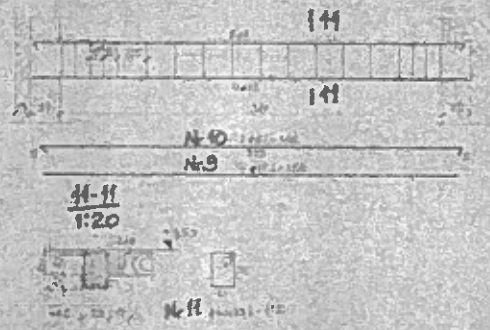
PROJ. KANALIZACJA

SPORZĄDZONO NA OBRYSIE Z PLANU SYTUACYJ-
WYSOKOŚCIOWEGO MGR INŻ. ARCH.

# RZUT STROPU NAD I-PIĘTREM 1:50 poz. + 6.53

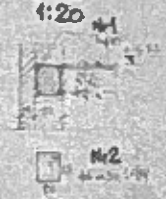


## POZ. 1.7 PODCIĄG NAD KORYTARZEM 1:20

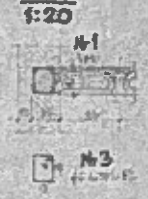


## ŻEBRO ROZDZIELCZE 1:20

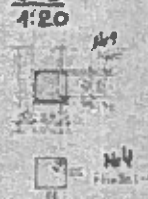
## 1-1 1:20



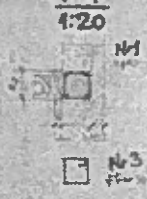
## 2-2 1:20



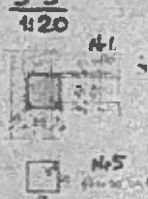
## 3-3 1:20



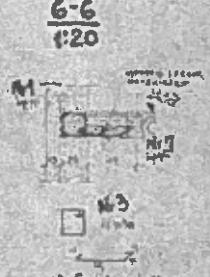
## 4-4 1:20



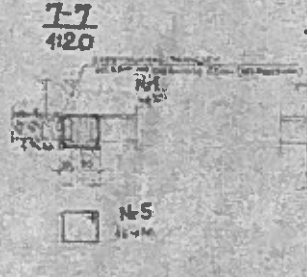
## 5-5 1:20



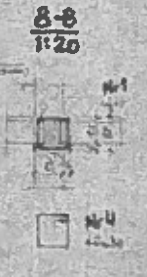
## 6-6 1:20



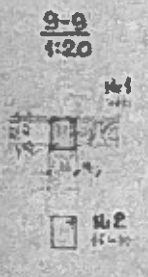
## 7-7 1:20



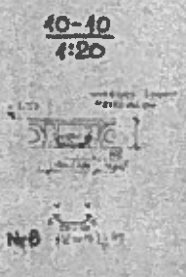
## 8-8 1:20



## 9-9 1:20



## 10-10 1:20



## WYKAZ STALI

| | | |
|---|---|---|
| OGÓŁEM KG | 357.0 | 137.0 |

**UWAGA!**

BELKI W STROPACH O ROZP. POWYŻEJ 4.20m MUSZĄ BYĆ PODPIERANE MONTAŻOWO W ŚRODKU ROZPIĘTOŚCI SPOCZYWAJĄCYMI RYGAMI.

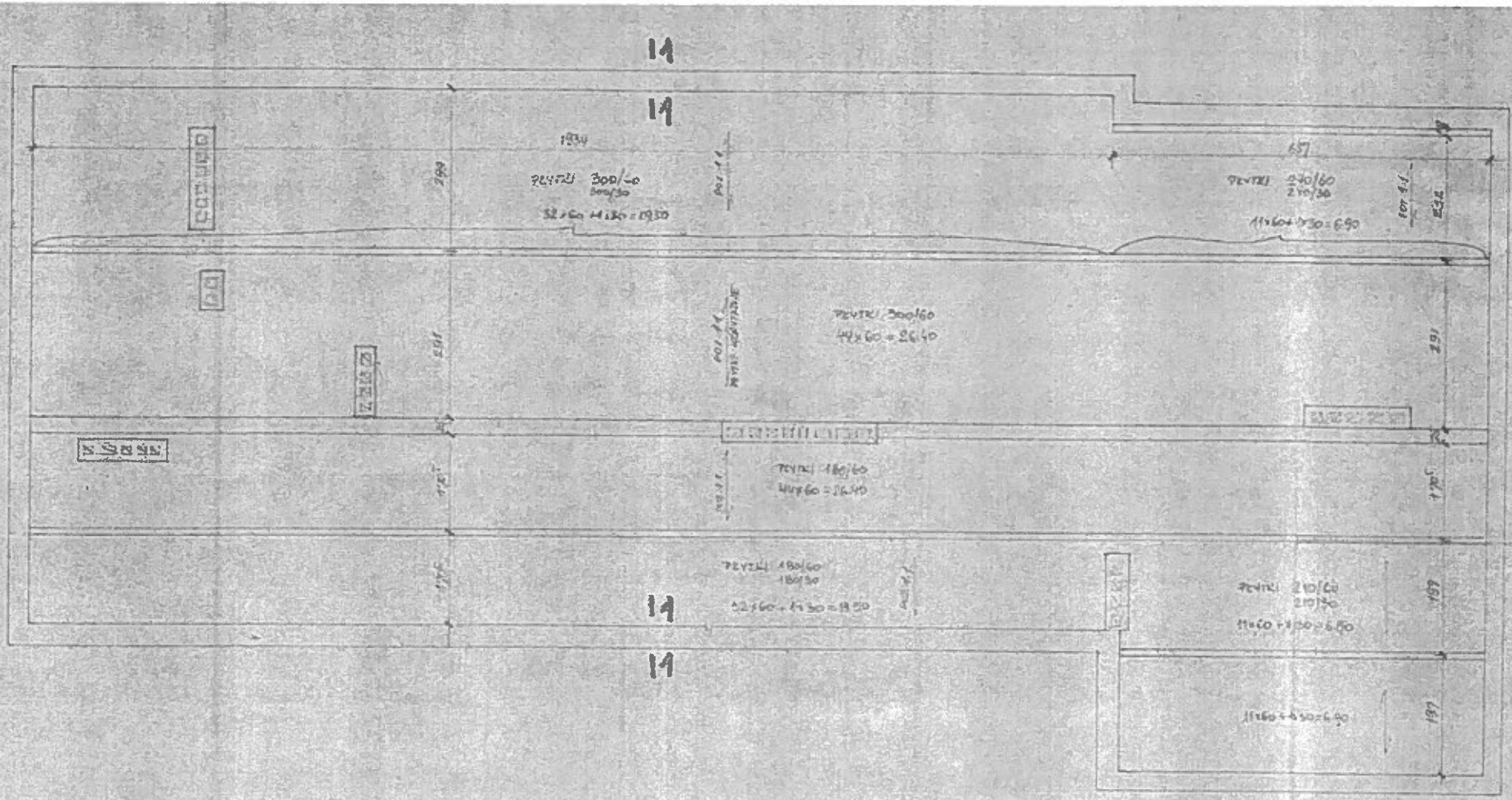
WYKAZ BELEK DZ-3

| | | |
|---|---|---|
| NR3 | L=356cm | SZT. 24 |
| NR9 | L=536cm | SZT. 11 |
| NR10 | L=596cm | SZT. 52 |

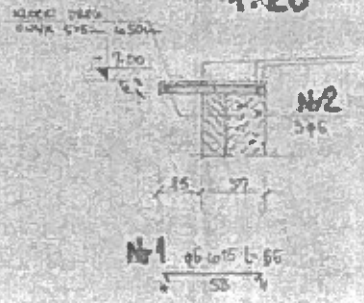
WYKAZ BELEK L-19

| | |
|---|---|
| D/120 | 6 SZT. |
| N/180 | 60 SZT. |
| S/270 | 2 SZT. |

BETON $R_w$ = 170 at
STAL 6t0 $Q_r$ = 2500 at - ϕ
STAL 34GS $Q_r$ = 4200 at - ϕ




1-1
1:20



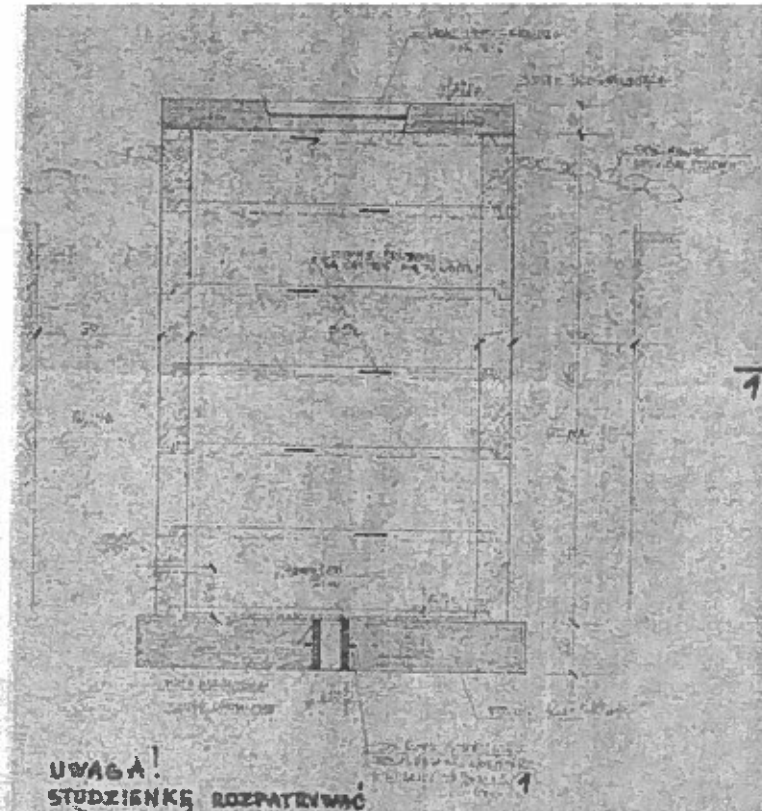

## WYKAZ STALI

| Nr | Ø | Długość pręta | Szt. | Stal SiO kG |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 | 66 | 360 | 237.60 |
| 2 | 6 | 55.00 | 3 | 165.00 |
| | | | | |
| Długość ogólna w m | | | | 401.60 |
| Ciężar jednostk. w kG/m | | | | 0.222 |
| Ciężar ogólny w kG | | | | 89.40 |
| OGÓŁEM kG | | | | 89.40 |

## WYKAZ PŁYTEK KORYTKOWYCH
WG. KB1-31.6.3(6)

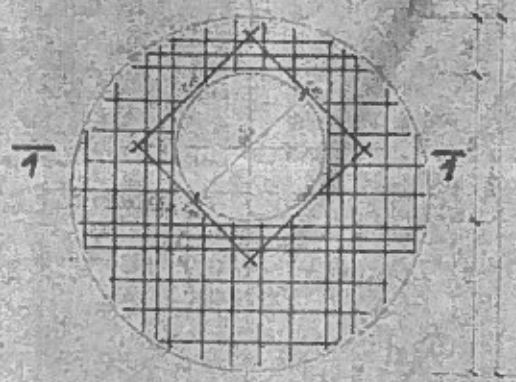
| | | |
|---|---|---|
| TYP | 180/60 | SZT. 76 |
| TYP | 180/30 | SZT. 1 |
| -"- | 210/60 | -"- 22 |
| -"- | 210/30 | -"- 2 |
| -"- | 240/60 | -"- 11 |
| -"- | 240/30 | -"- 1 |
| -"- | 300/60 | -"- 76 |
| -"- | 300/30 | -"- 1 |

BETON Rw = 140 at
STAL SiO Qr = 2500 at



UWAGA!
STUDZIENKĘ ROZPATRYWAĆ
Z PROJ. KANALIZACJI WEW.

PŁYTA PRZYKRYWAJĄCA
1:10



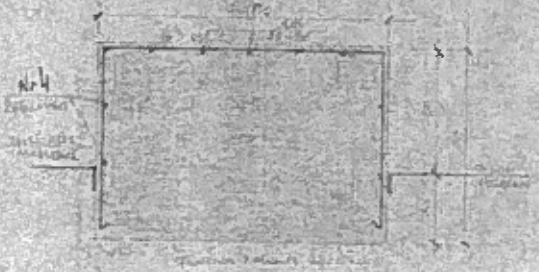
1-1
1:10

Nr1

Nr2

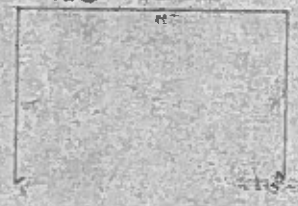
POZ. 8 FUNDAMENT POD POMPY TYP S-23
1:10 O WYM. 120 x 120 cm

PRZEKRÓJ PIONOWY



Nr4

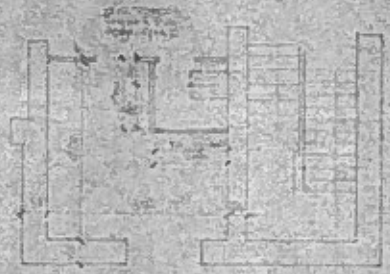
Nr3



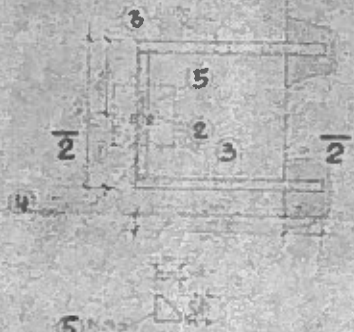
UWAGA!
OTWORY POD TRUMNY
USTALIĆ PO DOSTARCZENIU ICH
NA BUDOWĘ

POZ. 9 KONSTRUKCJA WSPORCZA
POD ODDZIELACZ

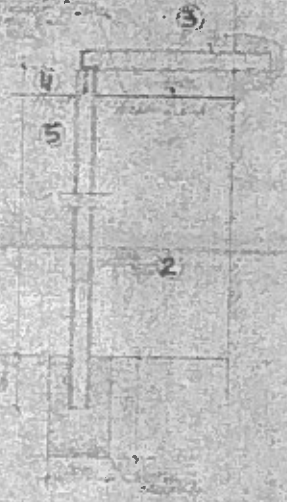
RZUT POZIOMY 1:50



RZUT POZIOMY
1:10



PRZEKRÓJ 2-2
1:10

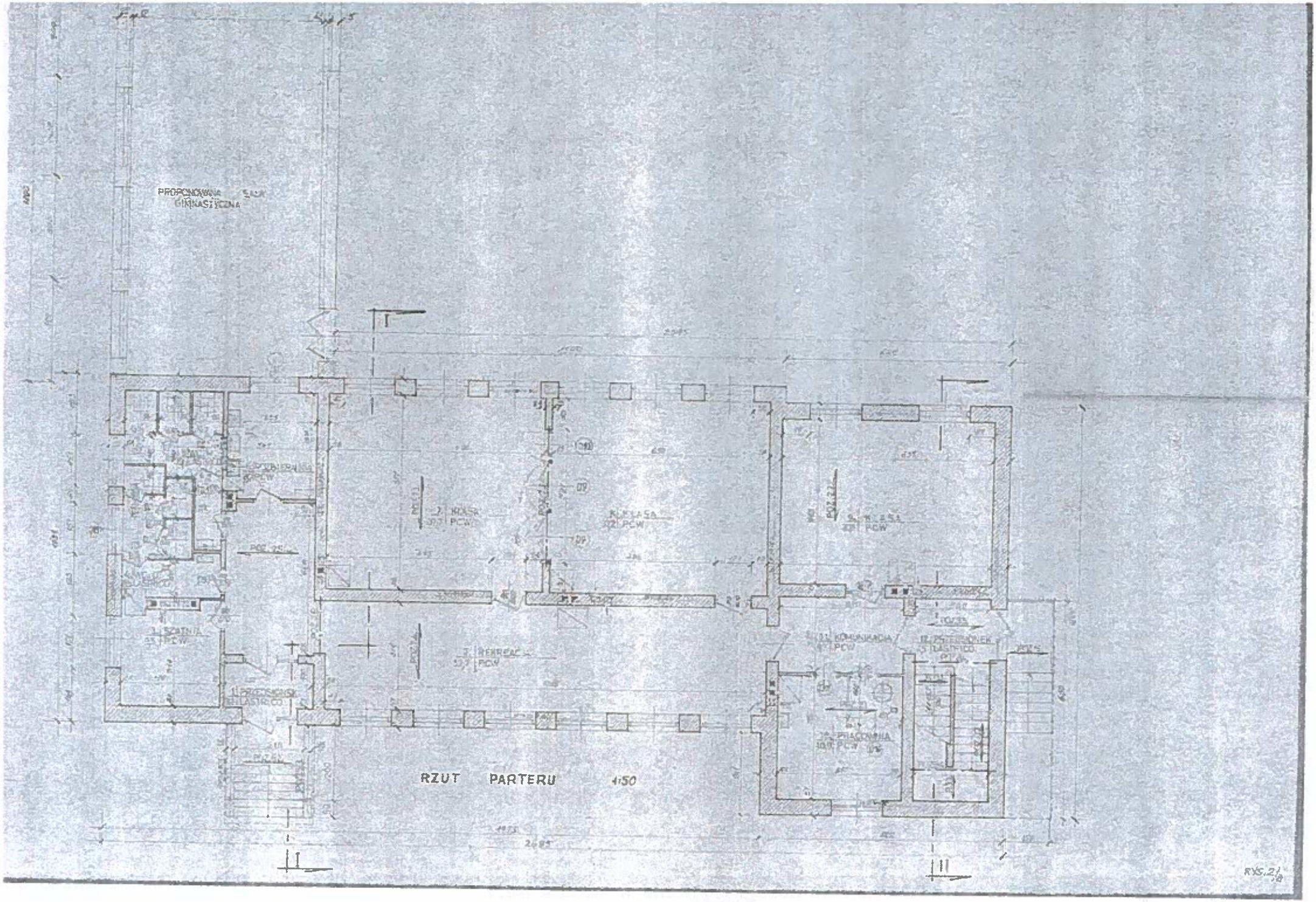


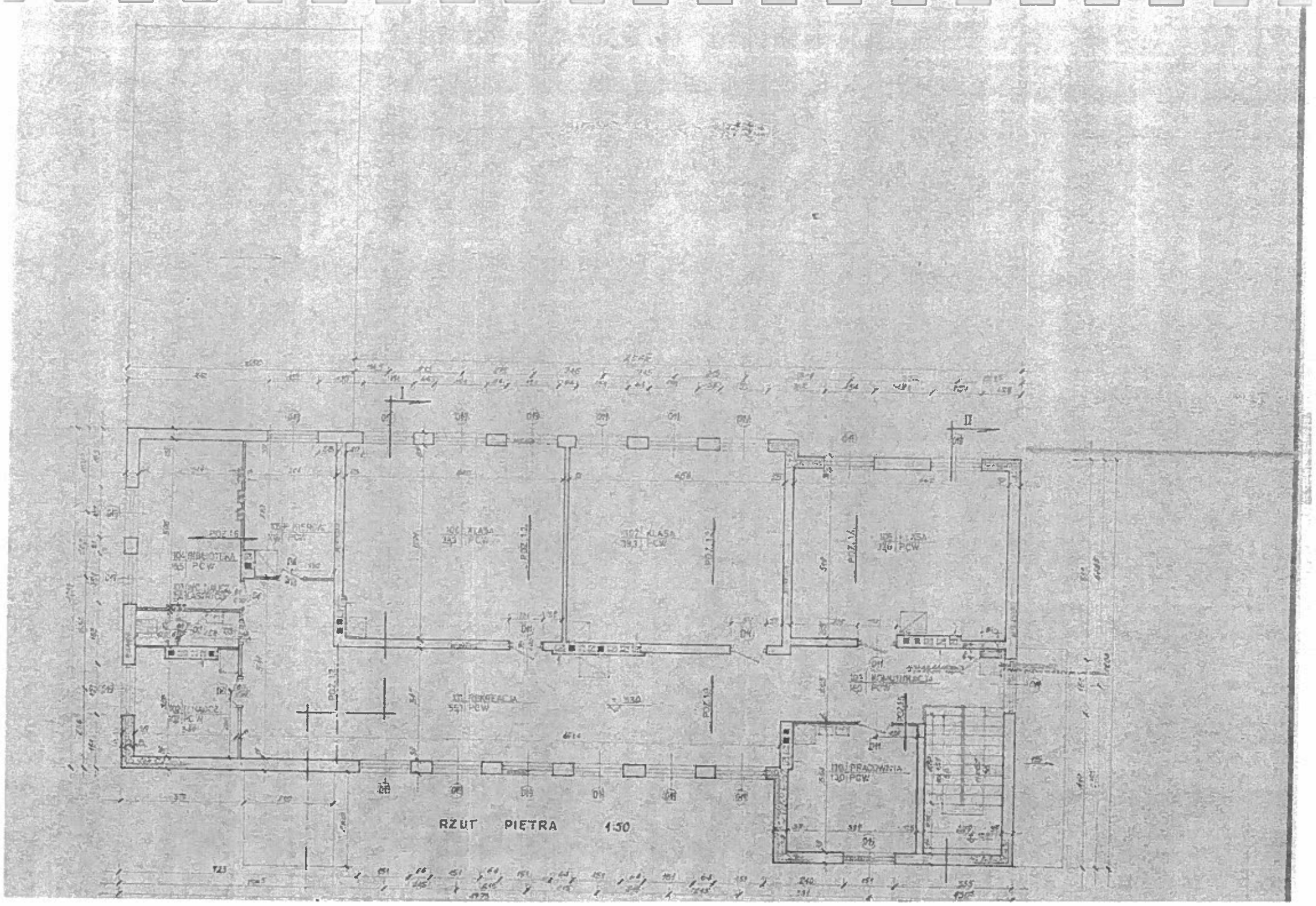
WYKAZ STAL PROFILOWEJ

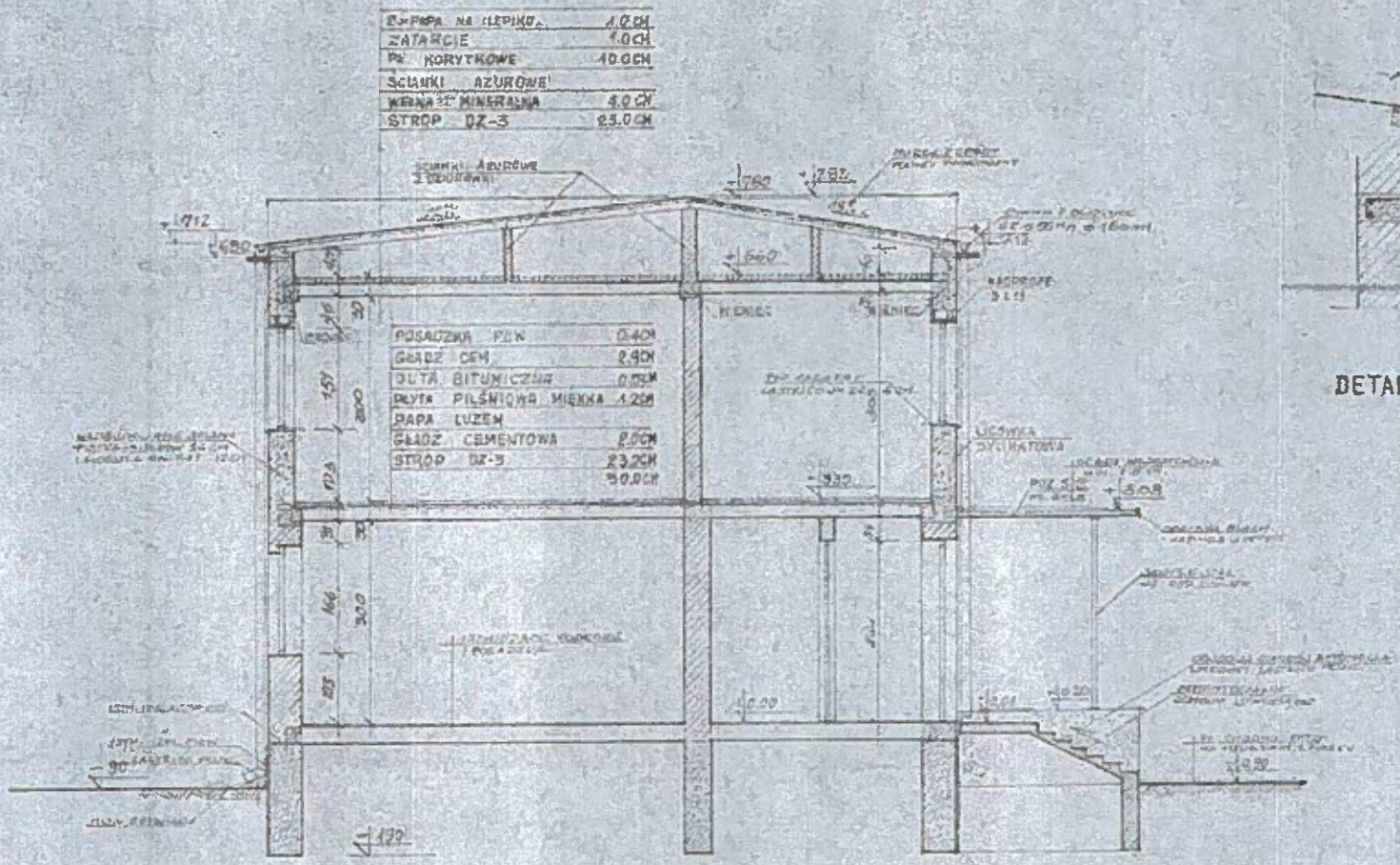
OGÓŁEM 44.0 kG

WYKAZ STALI

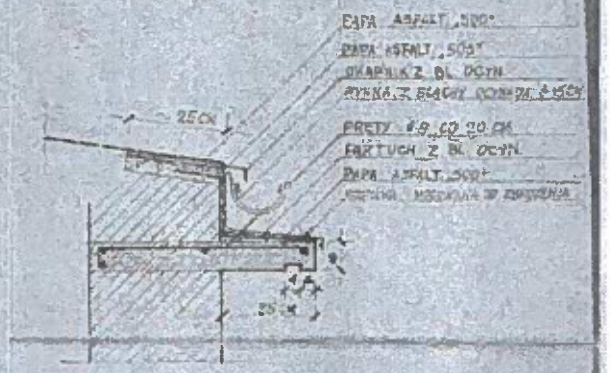
BETON $R_w$ = 140 at
STAL St0 $Q_r$ = 2500 at
STAL PROFILOWA St 35X


PROJEKTOWANA SALA GIMNASTYCZNA
RZUT PARTERU 1:50


I
II
RZUT PIĘTRA 1:50

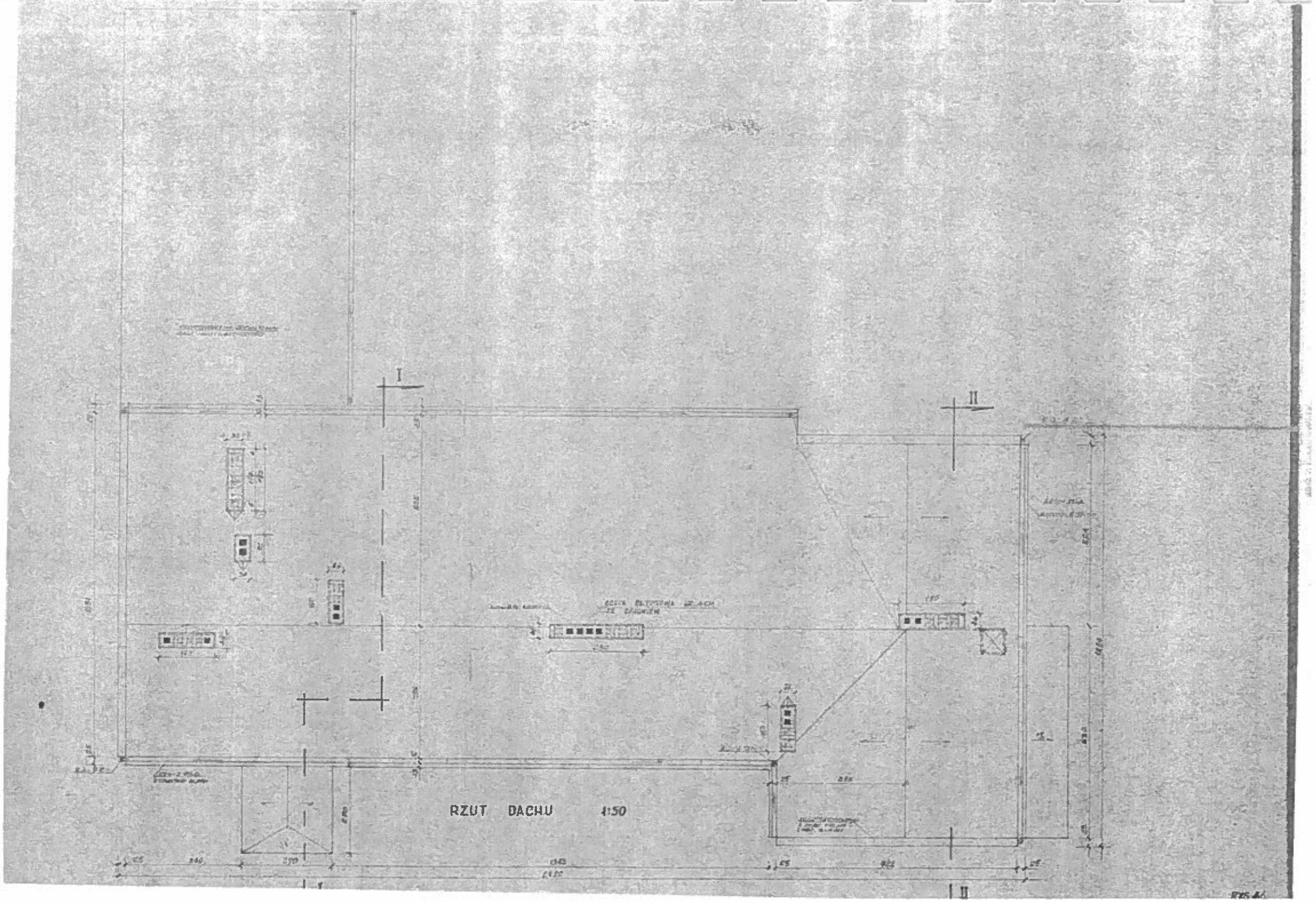


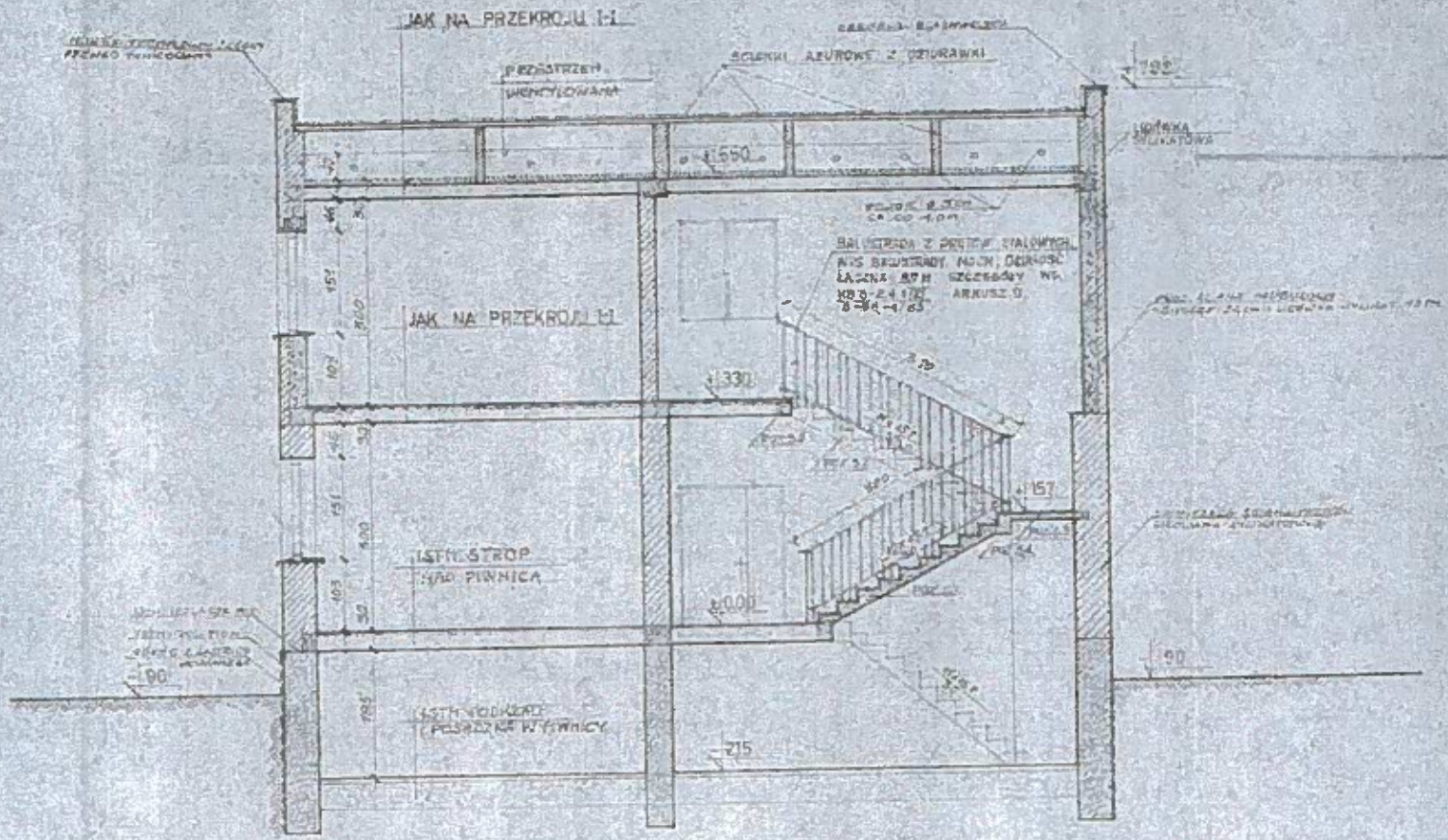

PRZEKRÓJ 1-1 1:50




DETAL 1:10

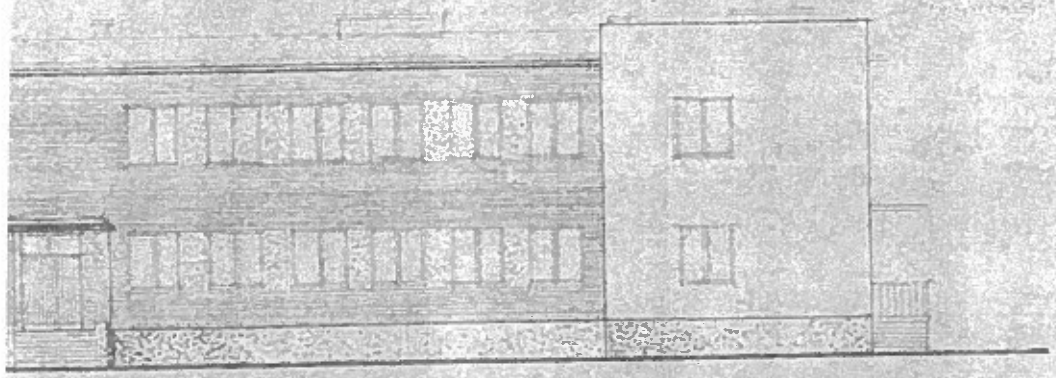
RYS. 5/8

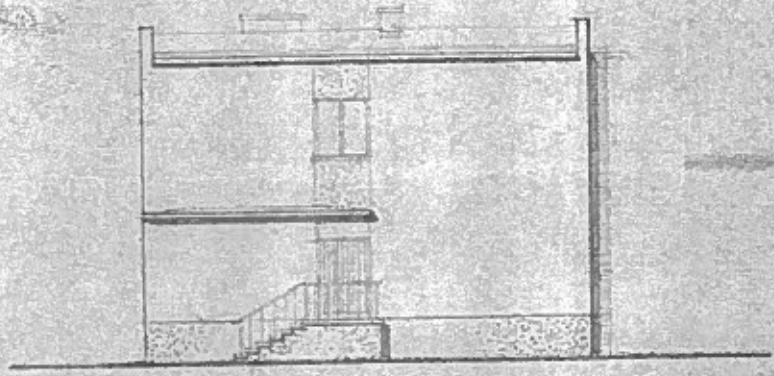

I
II
RZUT DACHU 1:50



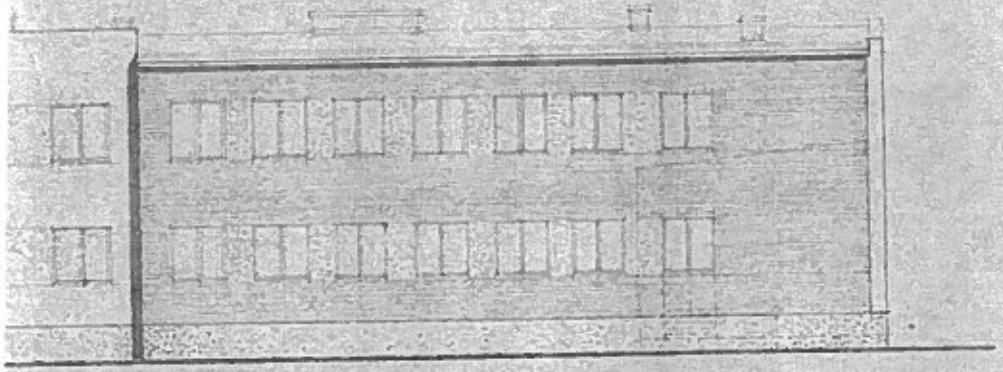

PRZEKRÓJ II-II 1:50

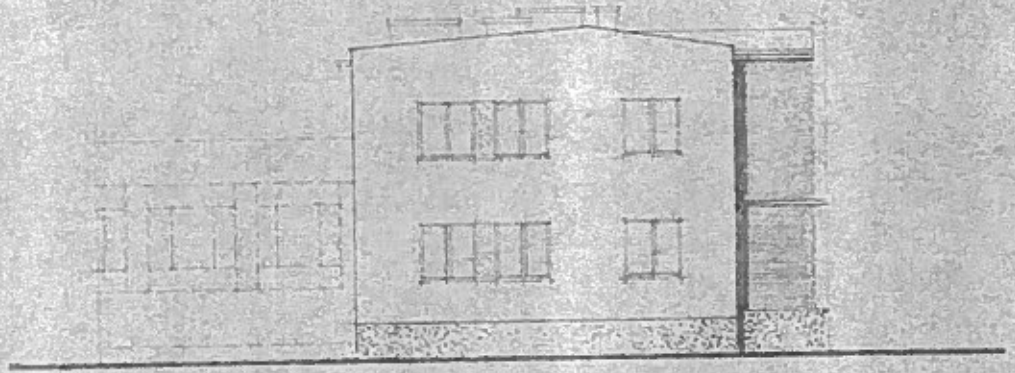
RYS. 6/8





ELEWACJA ZACHODNIA 1:100

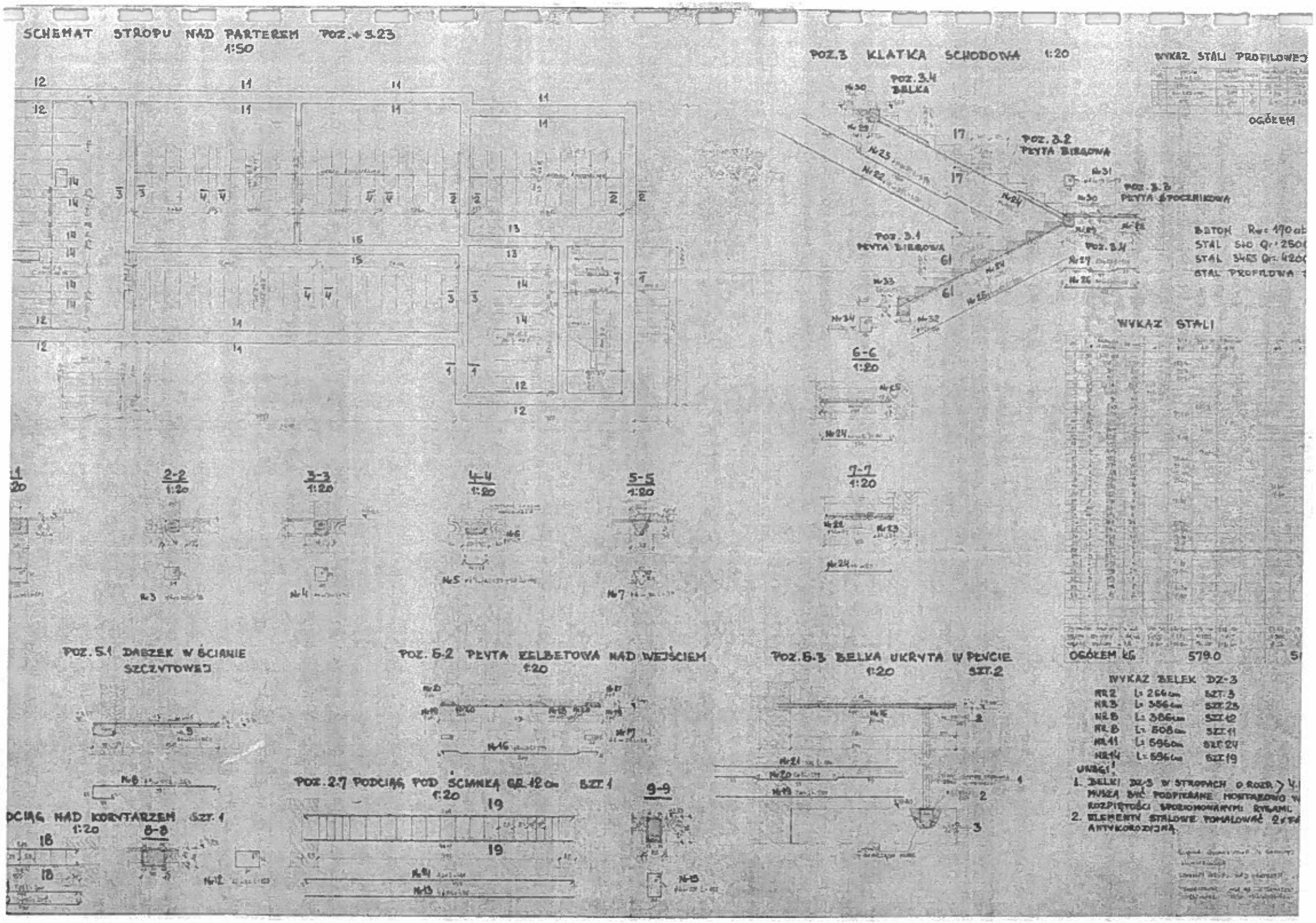




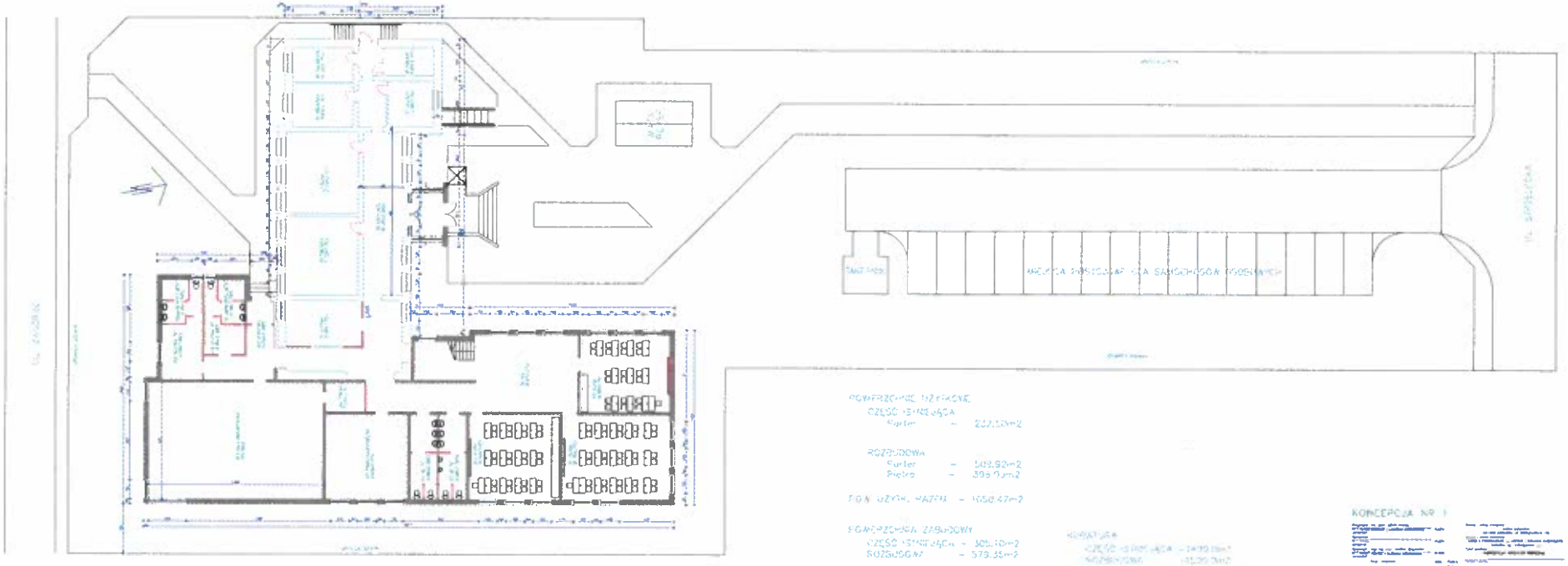
ELEWACJA WSCHODNIA 1:100

STOLARKA

| | D2 | D3 | D6 | D11 | D16 | D7 | OKNO D19 KB1-328/41-69 | DRZWI D19 KB1-329/41-69 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | KB 1 - 32 9 /41 — 69 | | | | | | |
| SZEROKOŚĆ | 910 | 540 | 910 | 1040 | 1520 | 1510 | 1540 | 910 |
| WYSOKOŚĆ | 2055 | | | | | | 1540 | 2055 |
| PARAPET | 900 | 990 | 600 | 500 | 1400 | 1350 | 1350 | 600 |
| GRUBOŚĆ ŚCIANY | 390 | | | | | | 1540 | 390 |
| KIERUNEK OTWIERANIA | L P | L P | L P | L P | | | | |
| PARTER | 1 | 2 1 | | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| PIĘTRO | 1 | 1 | 2 1 | 4 | | | 20 | |
| RAZEM | 2 | 4 | 3 | 5 | 1 | 2 | 21 | 1 |
| | | | | | | ZESTAW OKNO-DRZWI | | |


SCHEMAT STROPU NAD PARTEREM POZ. + 3.23
1:50
POZ. 3 KLATKA SCHODOWA 1:20
POZ. 3.4 BELKA
POZ. 3.2 PŁYTA BIEGOWA
POZ. 3.3 PŁYTA SPOCZNIKOWA
POZ. 3.1 PŁYTA BIEGOWA
WYKAZ STALI PROFILOWEJ
OGÓŁEM
BETON Rw = 170 ab
STAL 5+0 Qr = 250
STAL 3455 Qr = 420
STAL PROFILOWA
WYKAZ STALI
6-6
1:20
7-7
1:20
2-2
1:20
3-3
1:20
4-4
1:20
5-5
1:20
POZ. 5.1 DASZEK W ŚCIANIE SZCZYTOWEJ
POZ. 5.2 PŁYTA ŻELBETOWA NAD WEJŚCIEM
1:20
POZ. 5.3 BELKA UKRYTA W PŁYCIE
1:20 SZT. 2
OGÓŁEM KG 579.0
WYKAZ BELEK DZ-3
NR 2 L = 266 cm SZT. 3
NR 3 L = 356 cm SZT. 23
NR 5 L = 386 cm SZT. 12
NR 8 L = 508 cm SZT. 11
NR 11 L = 596 cm SZT. 24
NR 14 L = 596 cm SZT. 19
UWAGI!
1. BELKI DZ-3 W STROPACH O ROZP. > 4.
MUSZĄ BYĆ PODPIERANE MONTAŻOWO W
ROZPIĘTOŚCI SPOZIOMOWANYMI RYGAMI
2. ELEMENTY STALOWE POMALOWAĆ 2 x FA
ANTYKOROZYJNĄ
POZ. 2.7 PODCIĄG POD ŚCIANKĄ GR. 12 cm SZT. 1
1:20
9-9
DCIĄG NAD KORYTARZEM SZT. 1
1:20
8-8

RZUT PARTERU 1:100




POWIERZCHNIE UŻYTKOWE

CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA
Parter – 232,50m2

ROZBUDOWA
Parter – 509,92m2
Piętro – 398,00m2

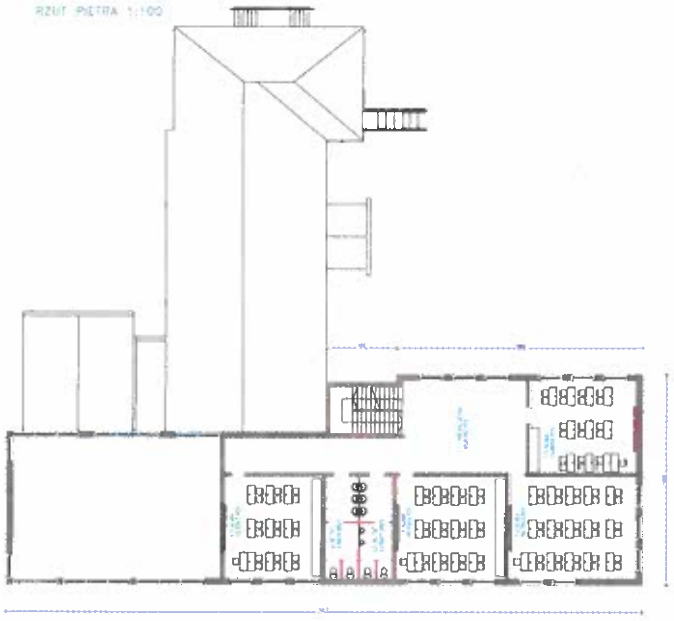
P.O.N. UŻYTK. RAZEM – 1050,47m2

POWIERZCHNIA ZABUDOWY
CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA – 305,10m2
ROZBUDOWA – 579,35m2

P.O.N. ZABUD. RAZEM – 884,45m2

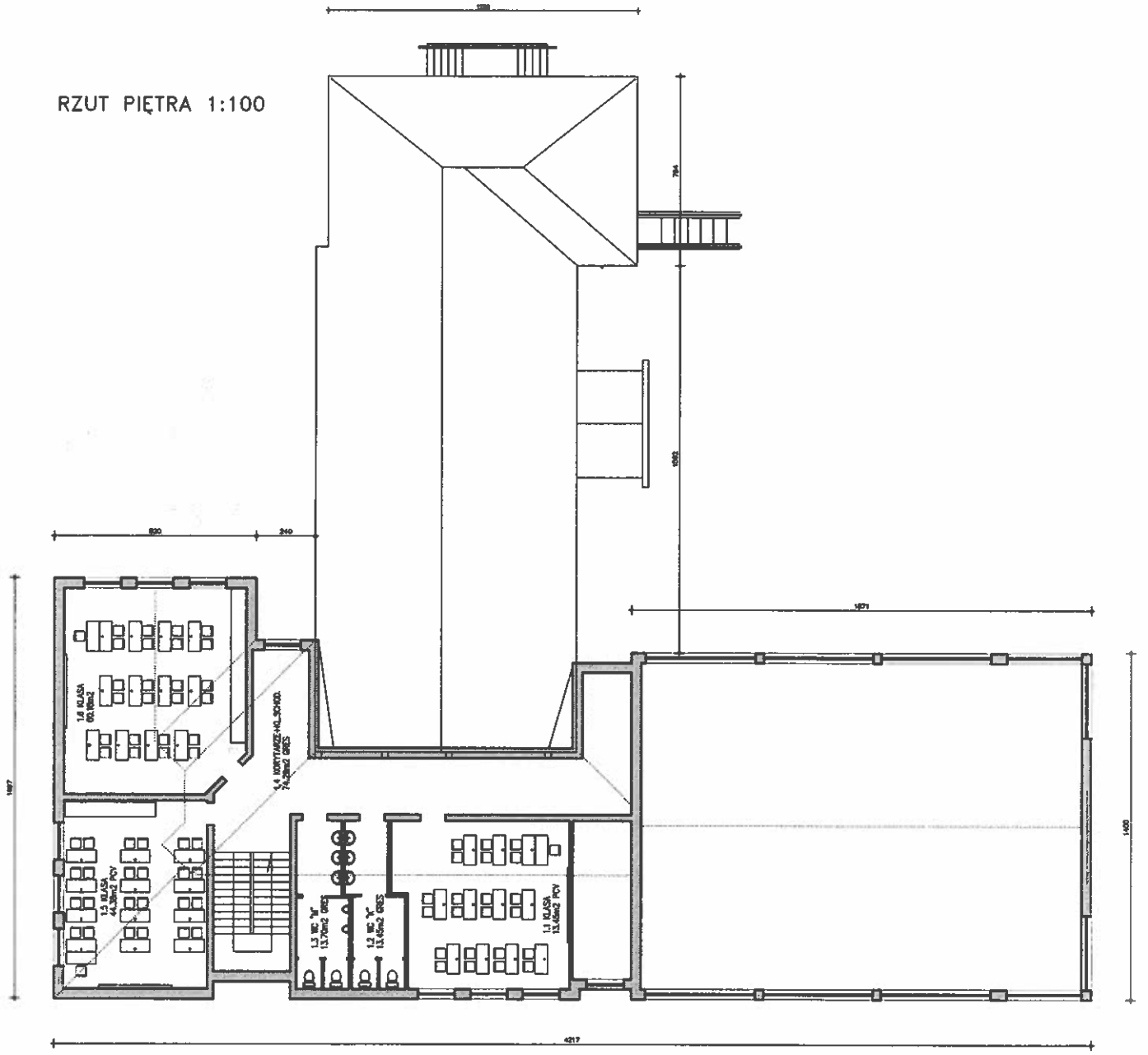
KUBATURA
CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA – 1400,0m3
ROZBUDOWA – 1500,0m3
KUBATURA RAZEM – 1900,0m3

KONCEPCJA NR 1




KONCEPCJA NR 1

RZUT PIĘTRA 1:100




KONCEPCJA NR 3

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | GMINA ŁOMIANKI |
| | | | SZKOŁA PODSTAWOWA im. JADWIGI I ROMANA KOSENCZOW |
| | | | KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA |
| | Data | Podpis | RZUT PIĘTRA |
| PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA I REALIZACJI INWESTYCJI bipro-bumar Sp. z o.o. | | 1:100 | CP-60216 / 3 |
| | | | IN-300 |