

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Nazwa zadania:

**Modernizacja zabytkowych budynków w Serocku
Zajazd Pocztowy przy ul. Pułtuskiej 15**

Adres inwestycji:

ID budynku 140804_4.0012.29/4.1_BUD
Ul. Pułtуска 15, m. Serock, pow. legionowski, woj. mazowieckie
j. ew. 140804_4, dz. Nr ew. 29/4 obr. 0012

Nazwa inwestora:

Miejsko Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku
ul. Nasielska 21, 05-140 Serock

Opracowanie:

Nazwy i kody robót wg wspólnego słownika zamówień (CPV):

Obiekt i temat zadania sklasyfikowano następująco :

45212350-4 Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

Klasyfikacja robót :

Dział : 45000000-7 Roboty budowlane

Grupa : 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę

Klasa : 45111300-1 Roboty rozbiórkowe

Grupa : 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

Klasa : 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

Klasa : 45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne

45262000-1 Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe

Grupa : 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

Klasa : 45410000-4 Tynkowanie

Klasa : 45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie

Klasa : 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie

Klasa : 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe pozostałe

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

Dział: 71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

Grupa: 71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne

Klasa: 71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego

Klasa: 71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

Klasa: 71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe

Grupa: 71300000-1 - Usługi inżynieryjne

Klasa : 71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

Klasa : 71330000-0 - Różne usługi inżynieryjne

Grupa: 71500000-3 - Usługi związane z budownictwem

Klasa : 71520000-9 - Usługi nadzoru budowlanego

Klasa : 71540000-5 - Usługi zarządzania budową

Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego:

I CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania
2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia
 - 2.1. Zakres przedmiotu zamówienia
 - 2.2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych
 - 2.3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
 - 2.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
 - 2.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe
3. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
 - 3.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych
 - 3.2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

II CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego
4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych

III ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1 – zdjęcia stanu istniejącego
- Załącznik nr 2 – kopia mapy zasadniczej 1:500
- Załącznik nr 3 – kopia mapy ewidencyjnej 1:1000
- Załącznik nr 4 – wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Załącznik nr 5 – rysunki inwentaryzacyjne elewacji budynku

I CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania

- Umowa Nr 37/2025 z dnia 06-05-2025 r.
- 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, z późniejszymi zmianami; tekst jednolity (Dz. U. 2013 poz. 1129)
- Obowiązujące normy i przepisy techniczno-budowlane
- Ogólne wytyczne Zamawiającego dla budynku do opracowania programu funkcjonalno-użytkowego
- Kopia mapy zasadniczej i kopia z mapy ewidencyjnej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- Wizja w obiekcie
- Książka obiektu budowlanego udostępniona przez Zamawiającego
- Wypis i wyrys z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Uzgodnienia z Zamawiającym

2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie koniecznych prac przy zbytkach, poprzez opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej oraz wykonanie robót budowlanych w określonym zakresie w Oficy nie pochodzącej z połowy XIX w. zlokalizowanej pod adresem ul. Pułtуска 17 w Serocku w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Budynek wpisany do rejestru zabytków pod nr: 1102/676 z 12-04-1962r. Inwestycja współfinansowana ze środków POLSKI ŁAD.

2.1. Zakres przedmiotu zamówienia

W ramach zamówienia należy :

- sporządzić dokumentację przedprojektową inwentaryzację budynku w formie rysunków, opisów i analiz technicznych obejmującą:
 - rzuty kondygnacji – szczegółowe plany każdej kondygnacji,
 - przekroje budynku – rysunki techniczne ukazujące wewnętrzną konstrukcję obiektu,
 - elewacje – widoki zewnętrzne wraz z detalami architektonicznymi,
 - opis techniczny – zawierający informacje o materiałach, konstrukcjach oraz instalacjach bud.,
 - dokumentację fotograficzną – uzupełniającą dane techniczne wizualizacjami stanu faktycznego.

Przedmiotowa dokumentacja ma być przygotowana w formie papierowej oraz elektronicznej w formacie PDF i DWG.

- sporządzić dokumentację projektową (projekty architektoniczno-budowlane), oraz uzyskać w imieniu Zamawiającego ich zatwierdzenie przez odpowiednie służby konserwatorskie i organy administracji architektoniczno – budowlanej. W projektach należy przewidzieć możliwość etapowania prac remontowo – konserwatorskich, przy czym etap 1 prac obejmować powinien swym zakresem następujące prace budowlane: wymianę stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych budynku, odnowienie elewacji obiektu z naprawą tynków w miejscach uszkodzeń oraz remont przewodów kominów.
- uzyskać po zakończeniu realizacji robót niezbędne odbiory, a w szczególności służb konserwatorskich, oraz organów nadzoru budowlanego.

Szczegółowe wymagania dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia zawarte są w dalszych częściach niniejszego opracowania.

Zakres dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami opinii, uzgodnień i decyzji administracyjnych:

Wymagania ogólne dotyczące dokumentacji projektowo-kosztorysowej

W skład dokumentacji projektowo-kosztorysowej, zwanej dalej dokumentacją projektową, wchodzi opracowania przedprojektowe, projektowe i kosztorysowe, w zakresie niezbędnym dla uzyskania pozwolenia na budowę, udzielenia zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych oraz sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego, realizowanego w oparciu o Ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych wraz z późniejszymi zmianami i z wykorzystaniem dofinansowania ze środków POLSKI ŁĄD. Dokumentacja projektowa powinna być opracowana zgodnie z wymaganiami Zamawiającego i wytycznymi konserwatorskimi oraz na bieżąco konsultowana w trakcie realizacji z Zamawiającym w zakresie przyjętych rozwiązań technicznych i materiałowych. Zakres i treść dokumentacji projektowej powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu zabytkowego oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. Dokumentacja projektowa powinna być opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, rozporządzeniami i normami związanymi z projektowaniem i wykonaniem robót, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz zawierać wymagane potwierdzenia sprawdzenia rozwiązań projektowych, opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia w zakresie wynikającym z przepisów. Dokumentacja projektowa powinna być wykonana zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2004 nr 202 poz.2072) wraz z późniejszymi zmianami. Dokumentacja projektowa będzie przekazywana Zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej. Wersja elektroniczna będzie tożsama z wersją papierową (tekstowo-graficzną). Przekazana dokumentacja projektowa powinna być wzajemnie skoordynowana i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wymagania szczegółowe dotyczące dokumentacji projektowej

Z uwagi na zabytkowe i historyczne walory budynku wpisanego do rejestru zabytków i jego lokalizację w strefie ochrony konserwatorskiej, dokumentacja projektowa powinna zawierać aktualną inwentaryzację i projekt budowlany pełno branżowy. Wszystkie działania należy prowadzić w oparciu o stosowne uzgodnienia konserwatorskie.

Dokumentacja projektowa powinna zawierać następujące opracowania i dokumenty:

· Inwentaryzacja stanu istniejącego

Inwentaryzacja szczegółowa obiektu wraz z otoczeniem stanowi opracowanie przedprojektowe, powinna obejmować część opisową i rysunkową (rzuty, przekroje, elewacje, zestawienie stolarki).

· Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana

Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana stanu technicznego obiektu stanowi opracowanie przedprojektowe, powinna być oparta na szczegółowych badaniach i odkrywkach elementów konstrukcyjnych (fundamenty, ściany, stropy, więźba dachowa).

· Mapa dla celów projektowych

Sporządzenie lub aktualizacja mapy do celów projektowych stanowi opracowanie przedprojektowe, powinno zostać wykonane w zakresie niezbędnym dla celów sporządzenia projektu zagospodarowania terenu.

· Mapa ewidencyjna i wypis z rejestru gruntów

Mapę dla celów projektowych należy pozyskać z państwowego zasobu geodezyjnego.

· Ekspertyza zabezpieczenia przeciwpożarowego

W zależności od przyjętych i uzgodnionych rozwiązań projektowych zakłada się możliwą konieczność sporządzenia Ekspertyzy zabezpieczenia przeciwpożarowego dla obiektu. Ekspertyza wymaga zatwierdzenia przez Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie.

· Audyt energetyczny

Zamawiający wymaga sporządzenia audytu energetycznego dla obiektu. Audyt energetyczny należy wykonać zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2009 nr 43 poz. 346) wraz z późniejszymi zmianami.

· Projekt budowlany

Projekt budowlany powinien zostać opracowany zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego, w zakresie dostosowanym do specyfiki obiektu zabytkowego i wymagań konserwatorskich. W szczególności powinien zawierać elementy projektu wykonawczego wymagane dla zatwierdzenia dokumentacji przez urząd konserwatorski (projekt budowlano-wykonawczy jednofazowy). Projekt budowlany powinien zostać opracowany zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690) wraz z późniejszymi zmianami i innych obowiązujących przepisów prawa budowlanego

oraz wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. 2012 poz. 462) wraz z późniejszymi zmianami.

· **Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ)**

Informację BIOZ należy opracować zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. 2003 nr 120, poz. 1126) wraz z późniejszymi zmianami. Informacja BIOZ powinna być dołączona do projektu budowlanego.

· **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych**

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych stanowią opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych należy opracować zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2004 nr 202 poz.2072) wraz z późniejszymi zmianami.

· **Przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie**

Przedmiary robót powinny być sporządzone w podziale na przyjęte elementy i etapy robót, w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem i wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych. Kosztorysy inwestorskie należy wykonać zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów prac budowlanych określonych w programie funkcjonalno- użytkowym (Dz.U. 2004 nr 130 poz. 1389) wraz z późniejszymi zmianami.

Wymagane ilości egzemplarzy dokumentacji projektowej:

- Opracowania przedprojektowe i Projekt budowlany: 6 egz. w formie papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf + wersja edytowalna np. dwg)
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, Kosztorys inwestorski, Przedmiar robót: po 2 egz. w formie papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf + wersja edytowalna: np. doc, ath, dwg)

Nadzór autorski

Wykonawca dokumentacji projektowej będzie zobowiązany do pełnienia nadzoru autorskiego nad realizacją, w szczególności w zakresie stwierdzania zgodności realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, wyjaśniania rozwiązań projektowych, uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych, udziału w komisjach, odbiorach i naradach technicznych.

Prawa autorskie

Wykonawca dokumentacji projektowej przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie, w tym prawo do rozporządzania dokumentacją projektową na polach eksploatacji określonych w umowie.

Gwarancja i rękojnia

Wykonawca dokumentacji projektowej ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z niewłaściwego wykonania przedmiotu zamówienia. Wykonawca udzieli gwarancji jakości na wykonaną dokumentację projektową na okres 36 miesięcy licząc od daty przekazania przez Wykonawcę dokumentacji projektowej i przyjęcia jej przez Zamawiającego jako należyście wykonanej. Szczegółowe wymagania dotyczące gwarancji i rękojmi określi Zamawiający w ramach postępowania przetargowego we wzorze umowy.

Zakres przewidywanych robót budowlanych i ich odbiór wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie (szczegółowy zakres robót zostanie określony w dokumentacji projektowej)

Zakres robót budowlanych obejmuje wszelkie roboty przygotowawcze, demontażowe i rozbiórkowe, konstrukcyjno-budowlane, remontowe, konserwatorskie, instalacyjne i wykończeniowe związane z remontem istniejącego obiektu.

Przewidywany zakres robót (do weryfikacji na etapie sporządzania dokumentacji projektowej):

· Prace przygotowawcze:

Przygotowanie terenu budowy. Wykonanie ogrodzenia placu budowy. Prace zabezpieczające i ochronne

· Prace demontażowe i rozbiórkowe:

Rozebranie kominów jeżeli jest taka konieczność, rozebranie uszkodzonych obróbek blacharskich i dekarских przy kominach, usunięcie zdegradowanych tynków na elewacji, demontaż stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych.

· Roboty konstrukcyjno-budowlane:

Przemurowanie istniejących kominów w miejscach koniecznych, sprawdzenie przewodów wentylacyjnych i dymowych.

Wykonanie obróbek blacharskich kominów z ewentualnym poprawieniem czy uzupełnieniem innych w tym orygowania.

· Roboty wykończeniowe

Wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych przy dopuszczeniu i akceptacji przez urząd konserwatorski)

· Prace konserwatorskie

Elewacje - konserwacja elementów drewnianych, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji i zaleceń konserwatora zabytków

· Roboty instalacyjne

Sprawdzenie wentylacji grawitacyjnej

Szczegółowy zakres robót zostanie określony w dokumentacji projektowej.

2.2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych

Rzut budynku prostokątny o wymiarach w osiach ok. 19 x 12 m. Grubość ścian fundamentowych ceglanych lub kamiennych murowanych ok. 65 cm. Ściany konstrukcyjne parteru murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości 55 cm. Ściany działowe i przepierzenia z różnych materiałów. Jest to obiekt dwutraktowy. Oryginalnie zapewne był budynkiem siedmiopółowym lub pięciopółowym. Obecnie na elewacji frontowej jest 8 niesymetrycznie umieszczonych otworów. Wysokość parteru wynosi od podłogi do stropu ok. 3,60 m. Wys. do kalenicy ok. 10 m. Strop gęstożebrowy typu DZ - 3. Więźba dachowa drewniana jętkowa podparta na płatwiach. Słupki 16 x 16 cm, murlaty 14 x 14 cm, miecze 16 x 16 cm, płatwie 16 x 20 cm, krokwie 8 x 16 cm co ok. 80 cm, kleszcze pojedyncze założone nad płatwiami 16 x 16 cm. Kominy murowane z cegły pełnej. Istnieją piwnice w trakcie od ulicy pochodzące z czasów powstania budynku. Stropy piwnic stanowią koleby ceglane.

Stan istniejący - materiały wykończenia:

- dachówka zakładkowa
- obróbki, rynny, rury spustowe: blacha tytan-cynk
- okna różne: skrzynkowe, PCV, zespolone
- drzwi różne: klepkowe, płycinowe
- posadzki drewniane, wykładziny PCV, europarkiet, gresy
- tynki cementowo wapienne ścian i stropu

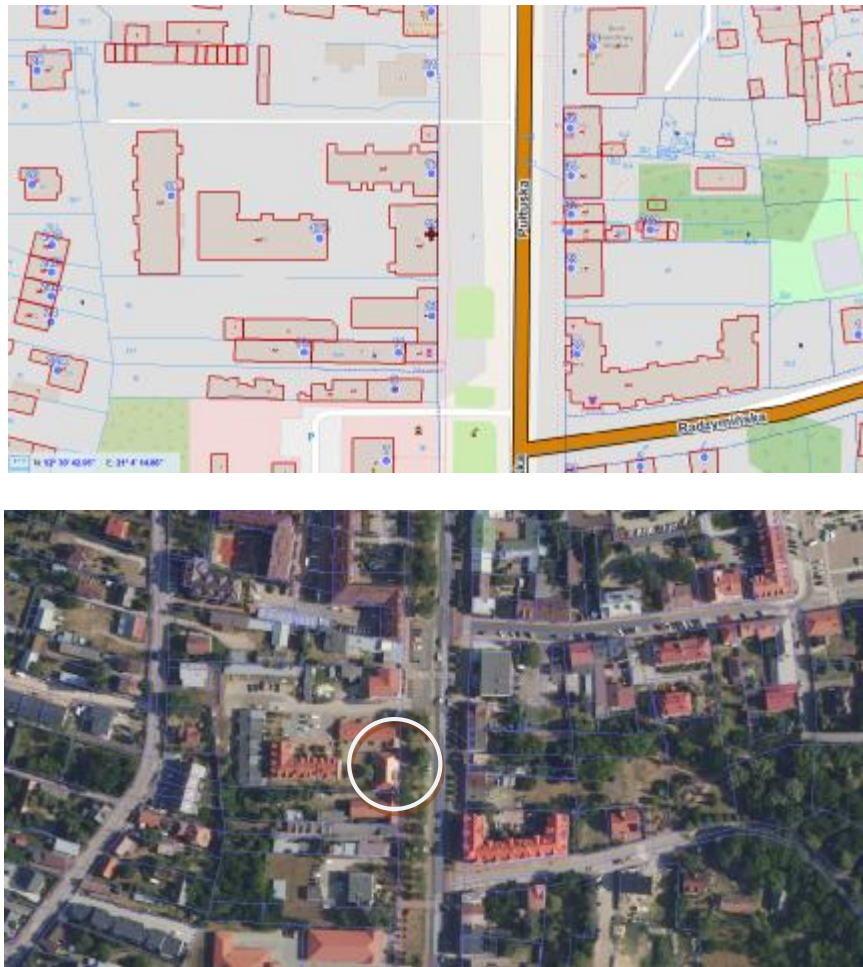
Stan istniejący - media:

- instalacja elektryczna
- instalacja wodna
- kanalizacja
- wentylacja grawitacyjna, piony dymowe i spalinowe
- gaz z butli zasilający kuchnie lub piecyki
- ogrzewanie elektryczne, węglowe lub gazowe

W budynku znajduje się 6 lokali mieszkalnych

Niniejsze zamówienie obejmuje wykonanie:

- remontu elewacji budynku polegającej na naprawie tynków i odnowieniu powłoki malarskiej,
- wymianie całej stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,
- przeglądzie drożności przewodów kominowych z naprawą (odbudową) kominów wraz z wymianą obróbek blacharskich przy tychże kominach oraz ewentualną naprawą lub wymianą uszkodzonych elementów blacharsko-dekarskich (obróbki, orynnowanie, rury spustowe).



Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy określa zakres, wymagania oraz warunki realizacji poszczególnych etapów zadania:

Etap I. Prace projektowe – obejmujące:

- inwentaryzację budowlaną budynku mieszkalnego,
- projekt budowlany architektoniczno – konserwatorski remontu elewacji budynku z wymianą stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, z naprawą kominów poprzez udrożnienie kanałów, ewentualne przemurowanie z uzupełnieniem tynków i obróbek kominiarskich. Należy opracować szczegółowy program prac konserwatorskich zawierający pełną konserwację techniczną i estetyczną uwzględniając wszystkie zagadnienia technologiczne.

Etap II. Roboty budowlane remontowe i odtworzeniowe – obejmujące:

- wykonanie m.in. wymiany: wszystkich uszkodzonych obróbek blacharskich na budynku łącznie z parapetami zewnętrznymi, naprawy kominów wraz z udrożnieniem kanałów dymowych z ewentualnym przemurowaniem jeśli będzie taka potrzeba, wykonania remontu elewacji polegających na miejscowej naprawie tynku i malowaniem elewacji.

Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Uwarunkowania formalne wykonania przedmiotu zamówienia wynikają z:

- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- ogólnych wytycznych Zamawiającego,

- warunków i wytycznych konserwatorskich,
- mapy zasadniczej i ewidencyjnej,
- istniejącego uzbrojenia terenu,
- uzgodnień wynikających z uwarunkowań szczegółowych związanych z lokalizacją.

Uwarunkowania związane ze stanem istniejącym

Lokalizacja:

Działka nr 29/4 w obrębie 0012 zlokalizowana jest w centrum miasta Serocka przy ul. Pułtuskiej.

Stan formalno-prawny:

Obiekt stanowi własność Miasta i Gminy Serock, zarządzającym jest Miejsko Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku z siedzibą przy ul. Nasielskiej 21.

Obiekt jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 1102/676 z 12-04-1962 r.

Opis istniejącego stanu:

Przedmiotowy budynek znajduje się w m. Serock przy ul. Pułtuskiej 15. Budynek zostały wzniesiony ok. 1840 – 1850 r., w połowie lat 70-tych XX w. przeprowadzono jego remont. W latach 2013 – 2014 wykonano remont więźby dachowych wraz z wymianą pokrycia z dachówki ceramicznej na budynku i z blachy cynkowo – tytanowej na przybudówkach.



Fot.1. Elewacja wschodnia – widok od strony ul. Pułtuskiej



Fot.2. Elewacja wschodnia



Fot.3. Widok elewacji południowej



Fot.4. Fragment elewacji wschodniej



Fot.5. Wybrane uszkodzenia kominów



Fot.6. Istniejąca stolarka okienna (drewniana i PCW)



Fot.7. Istniejące drewniane drzwi klepkowe



Fot.8. Uszkodzenia elewacji

Zamawiający oczekuje, że w wyniku przeprowadzonych prac zostanie osiągnięty cel w postaci wyremontowanej i odnowionej elewacji wraz z wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, wyremontowanych kominów oraz uszkodzonych elementów obróbek blacharskich i orynnowania. Niezbędna jest ocena obecnego stanu technicznego i zaprojektowanie prac wraz z uzyskaniem niezbędnych zezwoleń na ich realizację, a następnie przeprowadzenie robót. Funkcje i zagospodarowanie nie zostaną zmienione, planowane prace mają charakter odtworzeniowy i naprawczy.

2.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Adres budynku: 05-140 Serock, ul. Pułtуска 15

Przedstawione powierzchnie wg wytycznych PFU mają charakter orientacyjny i niezbędna jest ich weryfikacja na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

Stan istniejący:

1. Powierzchnia zabudowy - $P_z = 251,4\text{m}^2$
2. Kubatura - $K = 902,4\text{ m}^3$

3. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Zamawiający oczekuje, że Wykonawca wykona prace remontowe zgodne z projektem remontu polegające na przywróceniu świetności elewacji, poszczególnych elementów znajdujących się na dachu budynku oraz wymiany stolarki.

3.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Do wykonywania robót budowlanych należy stosować wyroby, które zostały dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie. Wszystkie niezbędne elementy powinny być wykonane w standardzie i zgodnie z obowiązującymi normami. Roboty należy prowadzić zgodnie z rozporządzeniem 16 Ministra Infrastruktury z dnia 06 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47 poz. 401) z późniejszymi zmianami. Wszelkie roboty budowlane powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej, według wytycznych zawartych w dokumentacji projektowej.

· Przygotowanie terenu budowy

Do obowiązków Wykonawcy należy: ogrodzenie i oznakowanie terenu budowy, wyznaczenie miejsc dla zaplecza budowy, dróg wewnętrznych, placów składowych i placów montażowych, sporządzenie regulaminu korzystania z placu budowy, ujęć wody i czynników energetycznych, ochrona ppoż., bhp, ochrona mienia i ludzi. Przed przystąpieniem do robót należy sporządzić i zatwierdzić szczegółowy projekt organizacji robót i zagospodarowania placu budowy, przewidujący lokalizację zaplecza socjalnego, odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy i rozwiązanie bezpieczeństwa transportu związanego z budową. Ze względu na lokalizację terenu budowy należy wyeliminować zagrożenie osób przebywających w zabudowie sąsiedniej i w przestrzeni ogólnodostępnej, przy jednoczesnym zapewnieniu dojazdów i dojazdów do istniejących obiektów. Teren budowy należy ogrodzić i zabezpieczyć oraz wyeliminować obecność osób w terenie i bezpośrednim jego sąsiedztwie podczas prowadzenia robót mogących stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia. Ogrodzenie terenu budowy powinno być szczelne, zamykane i uniemożliwiać dostęp na teren budowy osobom do tego nie powołanym. Bezwzględnie należy przestrzegać przepisów dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu i zapobiegać rozpraszaniu się materiałów, odpadów, brudów, błota i pyłu. Przystąpienie do robót Wykonawca obwieści publicznie przed ich rozpoczęciem w sposób uzgodniony z Zamawiającym i przez umieszczenie tablic informacyjnych w miejscach określonych przez Zamawiającego. Tablice informacyjne będą utrzymywane przez Wykonawcę w dobrym stanie przez cały okres realizacji robót. Koszt zabezpieczenia terenu budowy leży po stronie Wykonawcy.

Zamawiający udostępni na czas realizacji robót uzgodnione wcześniej miejsca na terenie posesji. Wykonawca zorganizuje we własnym zakresie swoje zaplecze socjalno-techniczne, przy czym, nie przewiduje się możliwości nocowania ekipy budowlanej na terenie nieruchomości.

Należy odpowiednio zabezpieczyć na czas realizacji prac zlokalizowany na terenie nieruchomości budynek, tak aby jego stan techniczny nie uległ pogorszeniu na skutek prowadzonych prac objętych niniejszym zamówieniem.

Przygotowanie terenu budowy obejmuje zabezpieczenie roślinności przewidzianej do zachowania, które musi być uzgodnione z Zamawiającym. Nie należy składować elementów ciężkich i sprzętu w obrębie korzeni drzew. Prace nie mogą powodować uszkodzenia istniejącej roślinności.

· **Roboty rozbiórkowe**

Wszelkie prace rozbiórkowe wykonywać pod nadzorem osoby uprawnionej, zgodnie z wymogami przepisów techniczno-budowlanych, BHP i ochrony środowiska. Roboty rozbiórkowe powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej. Wykonawca robót rozbiórkowych jest odpowiedzialny za właściwe rozebranie i zabezpieczenie, wszystkich istotnych, użytecznych elementów przeznaczonych do przełożenia przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych. Materiały z rozbiórki należy posegregować na miejscu rozbiórki i magazynować selektywnie na miejscach tymczasowego składowania do czasu wywozu z placu rozbiórki celem utylizacji. Z odpadami powstałymi przy rozbiórce należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie utylizacji odpadów i ochrony środowiska. Posegregowane odpady należy wywieźć na składowisko odpadów celem utylizacji. Elementy stalowe (żłom) i szkło powinny zostać odwiezione na składowisko odpadów przyjmujące surowce wtórne. Należy wykonać utylizację materiałów niebezpiecznych lub składować je na składowisku materiałów niebezpiecznych. Podczas wykonywania robót demontażowych, rozbiórkowych i zabezpieczających oraz transportu materiałów należy zachować warunki ochrony środowiska.

· **Roboty konstrukcyjno-budowlane i remontowe**

Przewidywany zakres i sposób wykonania robót konstrukcyjno-budowlanych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w dokumentacji projektowej na podstawie szczegółowej analizy istniejącego stanu technicznego obiektu oraz uzgodnień z Zamawiającym i urzędem konserwatorskim. Celem prowadzonych robót konstrukcyjno-budowlanych jest konieczny remont zabytkowego obiektu związany z jego dostosowaniem do stanu zgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Dla zapewnienia bezpiecznego użytkowania i funkcjonowania obiektu niezbędne jest doprowadzenie do właściwego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych elewacji, bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz właściwych warunków sanitarno- higienicznych. Wszelkie roboty konstrukcyjno-budowlane należy prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, pod odpowiednim nadzorem, z zachowaniem właściwej technologii robót i należytych środków bezpieczeństwa oraz ze szczególną dbałością należną rewitalizacji

obiektu zabytkowego. Ważnym dla realizacji robót jest aspekt ekonomiczny i dlatego Zamawiający wymaga, aby zastosowane materiały i roboty uzasadnione względami technicznymi charakteryzowały się wysokim wskaźnikiem jakości do ceny. Rozwiązania techniczne i materiałowe należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym, w szczególności, gdy wybór ma istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji.

· **Roboty wykończeniowe**

Przewidywany zakres robót wykończeniowych opisany w niniejszym PFU zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w dokumentacji projektowej na podstawie uzgodnień z Zamawiającym i urzędem konserwatorskim. Podstawowym wymaganiem dotyczącym prac wykończeniowych jest zgodność z obowiązującymi przepisami, dobra jakość materiałów i robót, trwałość zastosowanych rozwiązań i wysoka estetyka utrzymana w zabytkowym charakterze obiektu. Ważnym dla realizacji robót jest aspekt ekonomiczny i dlatego Zamawiający wymaga, aby zastosowane materiały wykończeniowe charakteryzowały się wysokim wskaźnikiem jakości do ceny. Rozwiązania techniczne i dobór materiałów wykończeniowych należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym, w szczególności gdy wybór ma istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji.

· **Prace konserwatorskie**

Przewidywany zakres prac konserwatorskich zostanie określony w dokumentacji projektowej na podstawie badań konserwatorskich lub/i programu prac konserwatorskich, zatwierdzonego przez urząd konserwatorski. Wykonawca prac musi posiadać odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie w zakresie prac konserwatorskich w obiektach zabytkowych.

· **Roboty instalacyjne**

Przewidywany zakres robót instalacyjnych zostanie zweryfikowany i szczegółowo określony w dokumentacji projektowej. Podstawowe wymagania dotyczące prac instalacyjnych to zgodność z obowiązującymi przepisami, względy użytkowe, ekonomiczne i energooszczędność zastosowanych rozwiązań technicznych.

3.2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Ogólne wymagania dotyczące robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót, bezpieczeństwo wszelkich czynności na terenie budowy, metody użyte przy budowie. Pozyskanie materiałów potrzebnych do realizacji zamówienia pozostaje po stronie Wykonawcy. Zamawiający udostępni dojazd drogowy na teren budowy oraz wskaże Wykonawcy punkt poboru wody i energii elektrycznej. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wyniki i następstwa działalności w zakresie: organizacji robót, zabezpieczenia osób trzecich, ochrony środowiska, warunków BHP, warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z realizacją robót, zabezpieczenia terenu robót i otoczenia.

Ochrona przeciwpożarowa

Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej. Składowanie i zabezpieczenie materiałów łatwopalnych oraz wszelkie prace mogące spowodować zaprószenie ognia – należy prowadzić zgodnie z wymogami bezpieczeństwa pożarowego. Wykonawca powinien utrzymywać sprzęt przeciwpożarowy na terenie zaplecza zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.

Ochrona środowiska w czasie wykonywania robót budowlanych

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. Wykonawca jest odpowiedzialny za prawidłowe zabezpieczenie i ochronę zieleni w obrębie terenu robót i transportu przez cały czas trwania robót, w tym drzew i krzewów, jeżeli występują. W okresie trwania budowy i wykańczania robót Wykonawca będzie: utrzymywać teren budowy w stanie bez wody stojącej, podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub dóbr publicznych i innych, a wynikających z nadmiernego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania. Usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzonych robót należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Materiały szkodliwe dla otoczenia

Materiały, które w sposób trwały są szkodliwe dla otoczenia, nie będą dopuszczone do użycia. Nie dopuszcza się użycia materiałów wywołujących szkodliwe promieniowanie o stężeniu większym od dopuszczalnego, określonego odpowiednimi przepisami. Wszelkie materiały odpadowe użyte do robót będą miały aprobatę techniczną wydaną przez uprawnioną jednostkę, jednoznacznie określającą brak szkodliwego oddziaływania tych materiałów na środowisko. Materiały, które są szkodliwe dla otoczenia tylko w czasie robót, a po zakończeniu robót ich szkodliwość zanika (np. materiały pyłaste) mogą być użyte pod warunkiem przestrzegania wymagań technologicznych wbudowania. Jeżeli wymagają tego odpowiednie przepisy Wykonawca powinien otrzymać zgodę na użycie tych materiałów od właściwych organów administracji państwowej. Jeżeli Wykonawca użył materiałów szkodliwych dla otoczenia zgodnie ze specyfikacjami, a ich użycie spowodowało jakiekolwiek zagrożenie środowiska, to konsekwencje tego poniesie Wykonawca. Wykonawca zobowiązany jest do utylizacji odpadów zgodnie z odrębnymi przepisami. Dokumenty potwierdzające te czynności stanowią element dokumentacji powykonawczej. Wywóz gruzu i ewentualnych odpadów powstałych w trakcie robót wykonawca dokona we własnym zakresie.

Ochrona własności

Wykonawca odpowiada za ochronę istniejących elementów zagospodarowania przyległego terenu oraz bezpośredniego sąsiedztwa, a także za ochronę sieci i instalacji na powierzchni ziemi i urządzeń podziemnych, takich jak rurociągi, kable itp. Po stronie Wykonawcy jest pozyskanie od dysponentów i właścicieli tych urządzeń potwierdzenia informacji dostarczonych mu przez

Zamawiającego dotyczących ich lokalizacji, zabezpieczeń i ochrony oraz zapewnienie odpowiedniego nadzoru przy pracach w ich pobliżu oraz związanych z ich zabezpieczeniem, przebudową, demontażem itp.

Bezpieczeństwo i higiena pracy

Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

Przestrzeganie prawa i przepisów

Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie zarządzenia wydane przez władze centralne i miejscowe oraz inne przepisy, regulaminy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z wykonywanymi robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych postanowień podczas prowadzenia robót. Gdziekolwiek w dokumentach kontraktowych powołane są konkretne normy i przepisy, które spełniać mają materiały, sprzęt i inne towary oraz wykonane i zbadane roboty, będą obowiązywać postanowienia najnowszego wydania lub poprawionego wydania powołanych norm i przepisów o ile w warunkach umowy nie postanowiono inaczej.

Materiały

Materiały i wyroby budowlane, instalacyjne i wykończeniowe stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów prawa, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry. Stosować można jedynie materiały i wyroby zgodne z wymaganiami obowiązujących norm i przepisów techniczno- budowlanych, dokumentacją projektową oraz posiadające wymagane przepisami atesty, świadectwa i Aprobaty Techniczne. Materiały i wyroby należy stosować zgodnie z wytycznymi producenta.

Sprzęt

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Liczba i wydajność sprzętu powinny gwarantować przeprowadzenie robót, zgodnie z zasadami określonymi w dokumentacji projektowej. Sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Powinien być zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania.

Transport

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia i uszkodzenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych i dojazdach do terenu budowy.

Wykonanie robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami, warunkami umowy, zatwierdzoną dokumentacją projektową oraz warunkami zawartymi w uzgodnieniach i decyzjach administracyjnych, związanych z realizacją inwestycji. Wykonawca jest odpowiedzialny za stosowane metody i technologię wykonywania robót. Wykonawca robót powinien posiadać odpowiednie doświadczenie w wykonywaniu robót remontowo- budowlanych w obiektach zabytkowych.

Kontrola jakości robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę jakości materiałów i robót. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót. W celu zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót, Zamawiający ustanowi osoby upoważnione do kontaktów oraz Inspektora nadzoru inwestorskiego. Kontroli będą podlegały w szczególności: dokumentacja budowy/robót i dziennik budowy, wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie, jakość, dokładność i estetyka wykonania robót, prawidłowość działania i estetyka zamontowanych wyrobów budowlanych, instalacji, urządzeń i wyposażenia oraz zgodność z dokumentami potwierdzającymi ich dopuszczenie do obrotu, atestami, świadectwami, certyfikatami itp., zgodność z dokumentacją projektową, dokumentami przetargowymi i umową.

Odbiór robót budowlanych

Zamawiający ustala następujące etapy odbiorów: odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu (w trakcie wykonywania robót), odbiory częściowe, odbiór końcowy (przekazanie Zamawiającemu gotowego do eksploatacji obiektu). Wykonawca robót dokona wszelkich sprawdzeń, badań, pomiarów wykonanych robót oraz uzyska pozytywne protokoły ich odbiorów od stosownych instytucji lub osób, jeśli jest to wymagane przepisami prawa. Wykonawca robót jest zobowiązany dla wszystkich zastosowanych materiałów i urządzeń przedstawić aktualne atesty, dopuszczenia do stosowania, certyfikaty lub deklaracje zgodności. Szczegóły dotyczące odbioru robót zostaną określone w umowie i dokumentach przetargowych.

Warunki płatności

Podstawa oraz warunki płatności zostaną sprecyzowane w projekcie umowy, który stanowić będzie integralną część dokumentacji przetargowej na realizację robót budowlanych. Należy zapewnić godziwą i terminową realizację płatności za wykonane i odebrane prace i rozliczenie etapowe prac (zalecany termin płatności faktur 30 dni). Właściwe relacje finansowo-rozliczeniowe mają istotny wpływ na rzetelność realizacji inwestycji.

Gwarancja i rękojmia

Wykonawca udzieli gwarancji na wykonanie robót budowlanych, w tym użyte materiały, wyroby oraz dostarczone i zamontowane urządzenia, na okres 5 lat. Szczegółowe warunki gwarancji i rękojmi oraz usuwania usterek, wad i awarii zostaną określone w umowie i dokumentacji przetargowej.

II CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

W zakresie funkcjonalno-użytkowym zamierzenie inwestycyjne przedstawione w PFU jest zgodne z treścią zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W części III PFU załączono kopię wypisu i wrysów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykonawca zabezpieczy we własnym zakresie i na własny koszt wszystkie materiały niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia, w tym w szczególności aktualną mapę do celów projektowych, ekspertyzy, opinie, badania i pomiary, itp. a także wszelkie formalności administracyjne.

Oferta musi uwzględniać wszystkie koszty związane z prawidłową realizacją zamówienia. Przed złożeniem oferty zalecane jest dokonanie wizji lokalnej nieruchomości.

2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający oświadcza, że nieruchomość położona w Serocku przy ul. Pułtuskiej 15 jest własnością Miasta i Gminy Serock, zarządzającym jest Miejsko Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej, a Zamawiający posiada prawo do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane.

Wykonawca przed ewentualnym wystąpieniem do podmiotów administracji publicznej każdorazowo wystąpi do Zamawiającego z wnioskiem o uzyskanie oświadczenia Zamawiającego.

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.1994 nr 89 poz. 414) wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690) wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. 2012 poz. 462) wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2004 nr 202 poz.2072) wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac

projektowych oraz planowanych kosztów prac budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2004 nr 130 poz. 1389) wraz z późniejszymi zmianami,

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. 2009 nr 43 poz. 346) wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2015 poz.376) wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz.U. 2016 poz. 1493) wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717) wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568) wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. 2018 poz. 1609) wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62 poz. 627) wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163) wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 1991 nr 81 poz. 351) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. poz. 719) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117) wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. 2002.169.1386) z późniejszymi zmianami

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2004 Nr 92 poz. 881) wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie krajowych ocen technicznych (Dz.U. 2016 poz. 1968) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. 2016 poz. 1966) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz.U. 2019 poz. 1230) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1134)23
- Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz.U. 1974 nr 24 poz. 141) z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120, poz. 1126) wraz z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz.U. 2002 Nr 108 poz. 953) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz.401) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2013 poz. 21) z późniejszymi zmianami, oraz inne mające zastosowanie i obowiązujące ustawy, rozporządzenia, przepisy i normy, a także zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej związane z zamierzeniem budowlanym.

4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych

Kopia z mapy ewidencyjnej

Dla potrzeb PFU pozyskano z zasobu geodezyjnego kopię z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 w formie papierowej i dla celów informacyjnych udostępniono w załączniku.

Kopia mapy zasadniczej

Dla potrzeb PFU pozyskano z zasobu geodezyjnego kopię mapy zasadniczej w skali 1:500 w formie papierowej i dla celów informacyjnych udostępniono w załączniku.

Mapa do celów projektowych

Na obecnym etapie brak. Aktualizację mapy dla celów projektowych należy pozyskać we własnym zakresie w ramach przedmiotu zamówienia.

Zalecenia i wytyczne konserwatorskie

Na etapie wykonywania PFU nie wystąpiono do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o opinię konserwatorską. Przygotowana dokumentacja dla potrzeb wykonania zamówienia będzie podlegała zatwierdzeniu przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Warszawie przy ul. nowy Świat 18/20.

UWAGA:

Program funkcjonalno – użytkowy nie stanowi opracowania wyczerpującego i Wykonawca powinien to wziąć pod uwagę przy wykonywaniu projektów i planowaniu remontu oraz kompletując dostawy sprzętu i wyposażenia. Wymagania mogą nie objąć wszystkich szczegółów niezbędnych do opracowania projektów. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów programu, a o ich wykryciu powinien natychmiast powiadomić Zamawiającego, który dokona odpowiednich poprawek, uzupełnień oraz interpretacji

III ZAŁĄCZNIKI

- ZAŁĄCZNIK NR 1 - ZDJĘCIA STANU ISTNIEJĄCEGO
- ZAŁĄCZNIK NR 2 - KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
- ZAŁĄCZNIK NR 3 - KOPIA Z MAPY EWIDENCYJNEJ
- ZAŁĄCZNIK NR 4 - Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ZAŁĄCZNIK NR 5 – Inwentaryzacja elewacji i stolarki okiennej











Mapa zasadnicza
Skala 1:500

Województwo: mazowieckie
Powiat: legionowski
Jednostka ewidencyjna: M_Serock
Identyfikator jednostki: 1408044
Obręb: obręb 12
Numer obrębu: 0012





Mapa ewidencyjna

Skala 1:1000

Województwo: mazowieckie

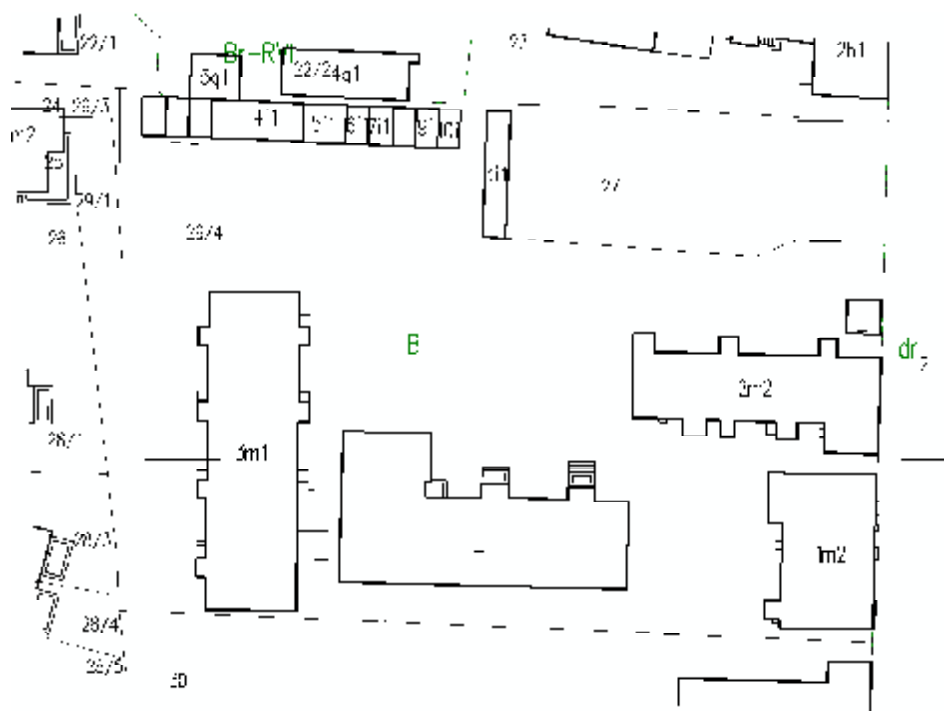
Powiat: legionowski

Jednostka ewidencyjna: M_Serock

Identyfikator jednostki: 1408044

Obręb: obręb 12

Numer obrębu: 0012



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Serocku Nr 283/XXVII/2020 z dnia 01.10.2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock - obszar A4 ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12.10.2020 r., poz. 10275.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 29/4, obręb 12

- Teren drogi wewnętrznej „IKDW”
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej „1MW/U”
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej „2MW/U”
- Teren zabudowy usługowej „IU”

Pozostałe ustalenia:

- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Cały obszar planu leży w zasięgu nieudokumentowanego GZWP nr 215
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty budowlane wymagające interwencji
- Obszar przestrzeni publicznej
- Obszar wymagający przekształceń
- Strefa ochrony urbanistycznej historycznej struktury przestrzennej miasta Serock

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „IKDW”

§ 35. Dla terenu IKDW ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi IKDW w liniach rozgraniczających - 8 m zakończoną placem do zawracania o wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenie drogi miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla „1MW/U”, „2MW/U”

§ 32. 1. Dla terenów od 1MW/U do 3MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa

usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: garaże podziemne i wielopoziomowe, place zabaw, zieleń urządzone, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na zasadach określonych w planie;

4) zakazuje się budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych, za wyjątkiem garaży wielopoziomowych.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:

1) nakaz lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Pułtuskiej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;

2) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako wolno stojących lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) lokalizację garaży wielopoziomowych jako wolno stojących, lub wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m².

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się:

1) klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się nie ustalanie klasyfikacji akustycznej w przypadku wydzielenia działki budowlanej z przeznaczeniem tylko pod zabudowę usługową;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:

1) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o funkcji łączonej:

a) W zakresie wysokości budynków w terenie 1MW/U ustala się wysokość do 15 m i maksymalnie 4 kondygnacji nadziemnych,

b) w zakresie wysokości budynków w terenie 2MW/U ustala się wysokość budynków do 11,5 m i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych,

c) w zakresie wysokości budynków w terenie 3MW/U ustala się wysokość budynków do 11 m i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych,

d) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

e) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych oraz o funkcji łączonej dopuszcza się realizację garaży podziemnych,

f) dla budynków położonych w strefie ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta, ustala się dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°.

- g) dla pozostałych budynków ustala się dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków garaży wielopiętrowych:
- a) wysokość – do 10 m i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dopuszczenie realizacji 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) dachy płaskie;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków:
- a) wysokość – do 11 m i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych, z czego 3 kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe,
 - b) dopuszczenie realizacji 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych w terenach 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U, do 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy w przypadku realizacji budynków bez kondygnacji podziemnych:
 - dla terenu 1MW/U – 2,8,
 - dla terenu 2MW/U – 2,1,
 - dla terenu 3MW/U – 2,1,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy w przypadku realizacji budynków z kondygnacjami nadziemnymi i podziemnymi:
 - dla terenu 1MW/U – 3,5,
 - dla terenu 2MW/U – 2,8,
 - dla terenu 3MW/U – 2,8.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zasady określone w Rozdziale 6 § 12.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują zasady określone w Rozdziale 7.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 800 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku

do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1MW/U za pośrednictwem dróg publicznych ul. Pułtuskiej, ul. Nasielskiej i ul. Zaokopowej, zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych,
 - b) dla terenu 2MW/U z dróg publicznych ul. Pułtuskiej oraz z dróg wewnętrznych,
 - c) dla terenu 3MW/U z dróg publicznych ul. Pułtuskiej, ul. Zakroczymskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29.

Dla „1U”

§ 33. 1. Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują zasady określone w Rozdziale 3, a ponadto ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków zabytkowych z dopuszczeniem ich remontu, konserwacji i przebudowy zgodnie z ustaleniami ust. 5.
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m².

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązują zasady określone w Rozdziale 4, a ponadto ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują zasady określone w Rozdziale 5, a ponadto ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy dla budynków:
 - a) ustala się wysokość – do 7 m, i maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) ustala się dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 2) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, wynikających ze stanu faktycznego.

5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zasady określone

w Rozdziale 6, a ponadto dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych w terenie 1U ustala się: nakaz prowadzenia remontów, konserwacji i przebudowy według zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują zasady określone w Rozdziale 7.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zasady określone w Rozdziale 8.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów – obowiązują zasady określone w Rozdziale 9, a ponadto:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż: 500 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 18 m;
- 3) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°;
- 4) przy czym ograniczenia z pkt 1-3 nie dotyczą podziałów w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują zasady określone w Rozdziale 11, a ponadto:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej ul. Pułtuskiej, zlokalizowanej poza obszarem planu oraz z dróg wewnętrznych.
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29.

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

DZIAŁ I.

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock – obszar A4, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Nasielska,
- 2) od wschodu – ul. Pułtуска,
- 3) od południa – ul. Zakroczyńska,
- 4) od zachodu – ul. Zaokopowa.

2. Granice obszaru objętego planem, a których mowa w § 2 ust. 1, przedstawiono na rysunku planu, w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6° względem płaszczyzny poziomej;
- 2) budynku dobudowanym – należy przez to rozumieć budynek posiadający wspólną ścianę z istniejącym budynkiem o funkcji podstawowej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych, – przy czym dopuszcza się aby elementy te przekraczały linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż, której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku; z dopuszczeniem lokalizowania schodów, pochylni, gzymsów, balkonów, wykuszy, tarasów itp., wysuniętych przed zewnętrzną ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 5) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 6) obiekty budowlane wymagające interwencji – należy przez to rozumieć budynki dysharmonizujące przestrzeń, wobec których niezbędne podjęcie jest działań polegających na rozbiorce, remoncie, przebudowie lub rozbudowie bądź zmianie sposobu użytkowania wskazane na rysunku planu;
- 7) park kieszonkowy – publicznie dostępny niewielkich rozmiarów teren zieleni urządzonej, wyposażony w elementy małej architektury, o powierzchni do 2000 m²;
- 8) podniesieniu standardów jakości użytkowania – należy przez to rozumieć działania budowlane przy budynkach istniejących, takie jak rozbudowa lub budowa: ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz

z aktami wykonawczymi;

10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania o charakterze niekubatorowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania o charakterze niekubatorowym powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;

12) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć, wyrażony procentowo, stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, do powierzchni działki budowlanej;

14) wskaźniku powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) granice obszarów wymagających przekształceń;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych; w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany linii zabudowy;
- 6) granica obszaru przestrzeni publicznych;
- 7) granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 8) granica strefy ochrony urbanistycznej historycznej struktury przestrzennej miasta Serocka;
- 9) obiekty budowlane wymagające interwencji;
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych – obiekty wpisane do rejestru zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MW/U do 3MW/U;
 - 3) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem 1U;
 - 4) teren zabudowy usługowej – z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UA;
 - 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW.
2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE DLA WSZYSTKICH TERENÓW

Rozdział 3.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy i pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i nadbudowy; a także rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4;
- 4) dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów;
- 5) zakaz lokalizacji na obszarze objętym planem usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, piekarni, schronisk dla zwierząt, jak również obiektów i przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odpadów;
- 6) dopuszcza się realizację budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m²;
- 7) następującą kolorystykę budynków:
 - a) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,
 - b) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru

materiału, z którego budynek jest wykonany,

c) zakaz stosowania w elewacjach budynków koloru ocynku, i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, określonymi w dziale II;

9) dopuszczenie sytuowania budynków na istniejących w dniu wejścia w życie planu działkach budowlanych, o powierzchni mniejszej niż ustalona w planie minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej.

§ 8. 1. Ustala się obszar wymagający przekształceń, wyznaczony na rysunku planu.

2. Na terenie obszaru, o którym mowa w ust. 1, w celu poprawy jakości przestrzeni publicznej, ustala się:

1) uporządkowanie wnętrza urbanistycznych kwartału poprzez:

a) dokonanie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych wymagających interwencji, oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

b) likwidację lub wymianę zabudowy gospodarczo-garażowej wykonanej z substandardowych materiałów;

2) wprowadzenie zieleni urządzonej do wnętrza kwartału;

3) utworzenie nowych miejsc parkingowych i ciągów pieszych.

Rozdział 4.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz ulice przed spływem wód opadowych i roztopowych;

4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) nakaz stosowania do ogrzewania budynków urządzeń zasilanych paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza ogrzewanie pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody

na potrzeby własne z energii promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Rozdział 5.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) dla istniejącej zabudowy, o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, która:
 - a) przekracza maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy, natomiast pozostałe roboty budowlane mogą być realizowane tylko, gdy wynikają z konieczności doprowadzenia do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesienia standardów jakości użytkowania,
 - b) jest równa lub przekracza maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu.

Rozdział 6.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. Na obszarze objętym planem, w terenie 1U, zlokalizowane są następujące obiekty o wartości historyczno-kulturowej, wpisane do rejestru zabytków, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami:

- 1) oficyna dawnego zajazdu pocztowego (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Pułtuskiej 13, wpisany do rejestru 22.05.2000 r., pod numerem 957;
- 2) dawny zajazd (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Pułtuskiej 15, wpisany do rejestru 12.04.1962 r., pod numerem 1102/676;
- 3) oficyna dawnego zajazdu (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Pułtuskiej 17 wpisany do rejestru 22.05.2000 r., pod numerem 957.

§ 12. 1. Ustala się granicę strefy ochrony urbanistycznej historycznej struktury przestrzennej miasta Serocka.

2. Dla terenów i obiektów objętych strefą, o której mowa w ust. 1, ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic i pierzei zabudowy;
- 2) dla nowych budynków nawiązanie do historycznego wyglądu architektonicznego najbliższych budynków, które powstały nie później niż do końca XIX wieku, przez co rozumie się zastosowanie charakterystycznych: układów kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu,

proporcji otworów okiennych i drzwiowych;

3) zakaz stosowania w budynkach:

- a) płytek glazury i terakoty na elewacjach,
- b) dachów płaskich,
- c) dachów mansardowych,
- d) materiałów bitumicznych w pokryciu dachowym;

4) wysokość budynków i kształty dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla obszaru przestrzeni publicznych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zastosowanie, w obrębie działki budowlanej, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki i inne;
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej w formie klombów, gazonów, parków kieszonkowych.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 14. Ustala się następujące granie i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – w przypadku lokalizacji w granicach planu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2. Dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 17. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia i niskiego napięcia zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne i sposób zagospodarowania ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą lub projektowaną jej rozbudowę o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie potrzeb zapatrzenia w wodę, ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi zgodnie z prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej;
- 3) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków w miejscowości Dębę, poprzez gminną sieć kanalizacyjną w oparciu o sieć istniejącą lub projektowaną jej rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing$ 150 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej;
- 2) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

§ 20. W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania wód w granicach działki budowlanej, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do ziemi, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów budynków mieszkalnych i usługowych poprzez retencjonowanie i odprowadzanie wód do ziemi na terenie własnej działki budowlanej;
- 4) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej nie mniejsza niż $\varnothing$ 250, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 5) nakaz zainstalowania separatorów na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów, miejsc manewrowych oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z układu istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia i niskiego napięcia, w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; dopuszcza się pozyskiwanie energii na własne potrzeby z energii promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej, prowadzoną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 3) dopuszczenie lokalizowania stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i rozbudowywanej sieci niskiego i średniego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji gazowych sytuowanych na działce budowlanej;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ze źródeł indywidualnych.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z energii promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 24. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszczenie utrzymania, przebudowy, rozbudowy i budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 26. 1. Układ drogowy, zapewniający powiązanie terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę z obszarem miasta oraz z drogami układu ponadlokalnego, stanowią istniejące drogi zlokalizowane poza granicami planu: ul. Pułtуска, ul. Zakroczymska, ul. Zaokopowa i ul. Nasielska.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem zapewniona jest za pośrednictwem dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu oraz poprzez drogę IKDW.

§ 27. Nie wyznacza się zasad budowy i rozbudowy dróg publicznych, ponieważ na obszarze planu nie występują drogi publiczne.

§ 28. W zakresie, budowy i rozbudowy dróg wewnętrznych:

- 1) wyznacza się w planie teren projektowanej drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem IKDW;

- 2) ustala się dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, minimalną szerokość 8 m.

§ 29. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) w terenie 1MW/U i 3MW/U: minimum 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) w terenie 2MW/U: minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 3) dla usług handlu i gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową; 4) dla pozostałych usług - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu usługowego jest większa niż 100 m², jednak łącznie nie mniej niż 2 miejsca;
- 5) dla terenu zabudowy usługowej 1U - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu usługowego jest większa niż 200 m², jednak nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) w strefach ruchu lub na wydzielonych parkingach ogólnodostępnych nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych;
- 7) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 30. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na

wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

DZIAŁ IV.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 36. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla:

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN/U, MW/U, U i UA w wysokości 10%;
- 2) terenu oznaczonego symbolem KDW w wysokości 1%.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



5. Załączniki

- wyrys z planu

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Serock
Zastępcą Burmistrza
Marek Babolski

Otrzymują

1. Alkbid Usługi Inwestycyjne
Leszek Kamiński
2. a/a

Sprawę prowadzi: Katarzyna Wiśniewska
tel: 22 782 85 27



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą 283/XXVII/2020 z dnia 2020-10-01

Załącznik do sprawy PR.6727.2.242.2025, data wydania 2025-07-22

skala 1:1000



Dotyczy działki numer 29/4 z obrębem 12

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr 283/XXVII/2020 z dn. 01.10.2020 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Obowiązująca linia zabudowy



Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU



Teren drogi wewnętrznej



Teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i/lub zabudowy
usługowej



Teren zabudowy usługowej



Teren zabudowy usługowej - z
zakresu obronności i
bezpieczeństwa państwa



Tereny zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej i/lub zabudowy
usługowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Granica obszaru wymagającego
przekształceń



Obiekty wpisane do rejestru
zabytków



Cały obszar planu leży w zasięgu
nieudokumentowanego GZWP nr
215



Obiekty budowlane wymagające
interwencji



Granica obszaru przestrzeni
publicznej

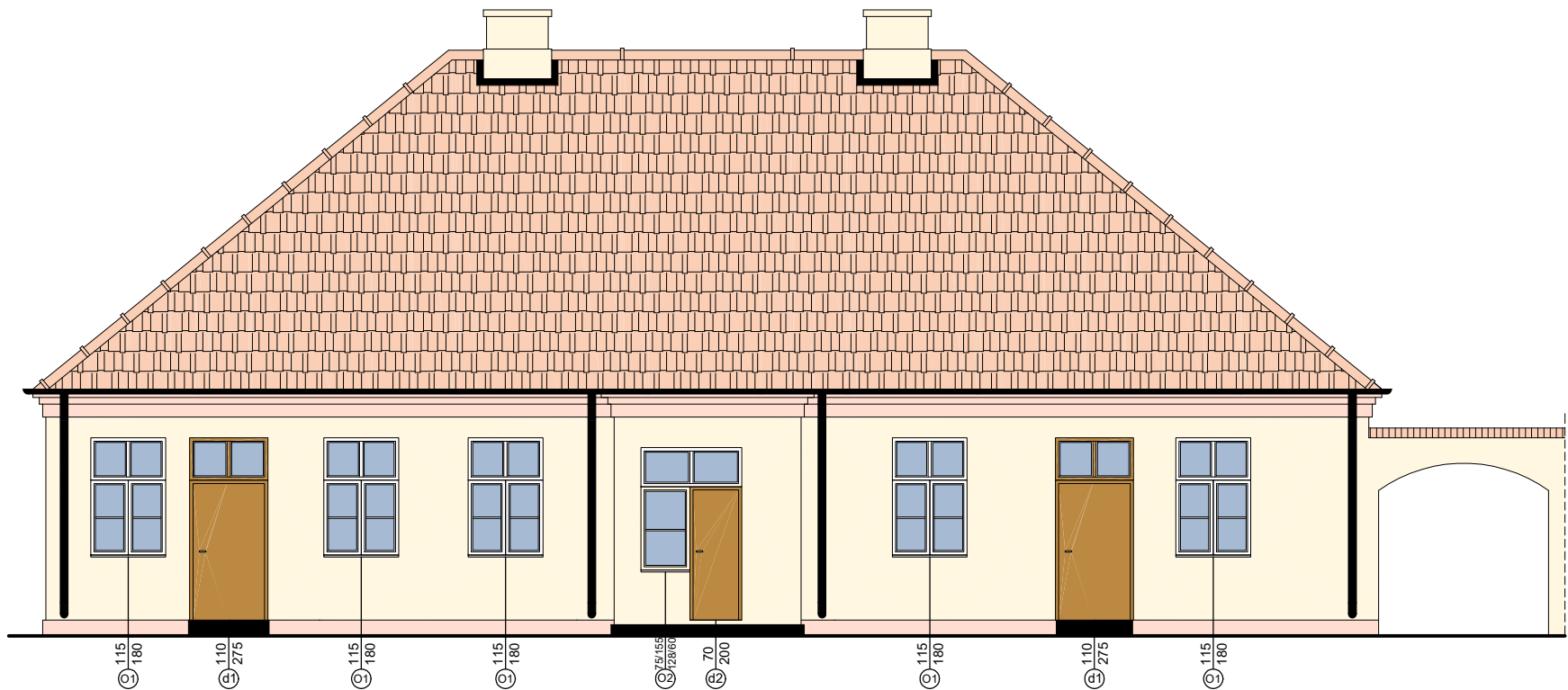


Granice strefy ochrony
urbanistycznej historycznej
struktury przestrzennej miasta
Serock

ELEWACJA WSCHODNIA - inwentaryzacja



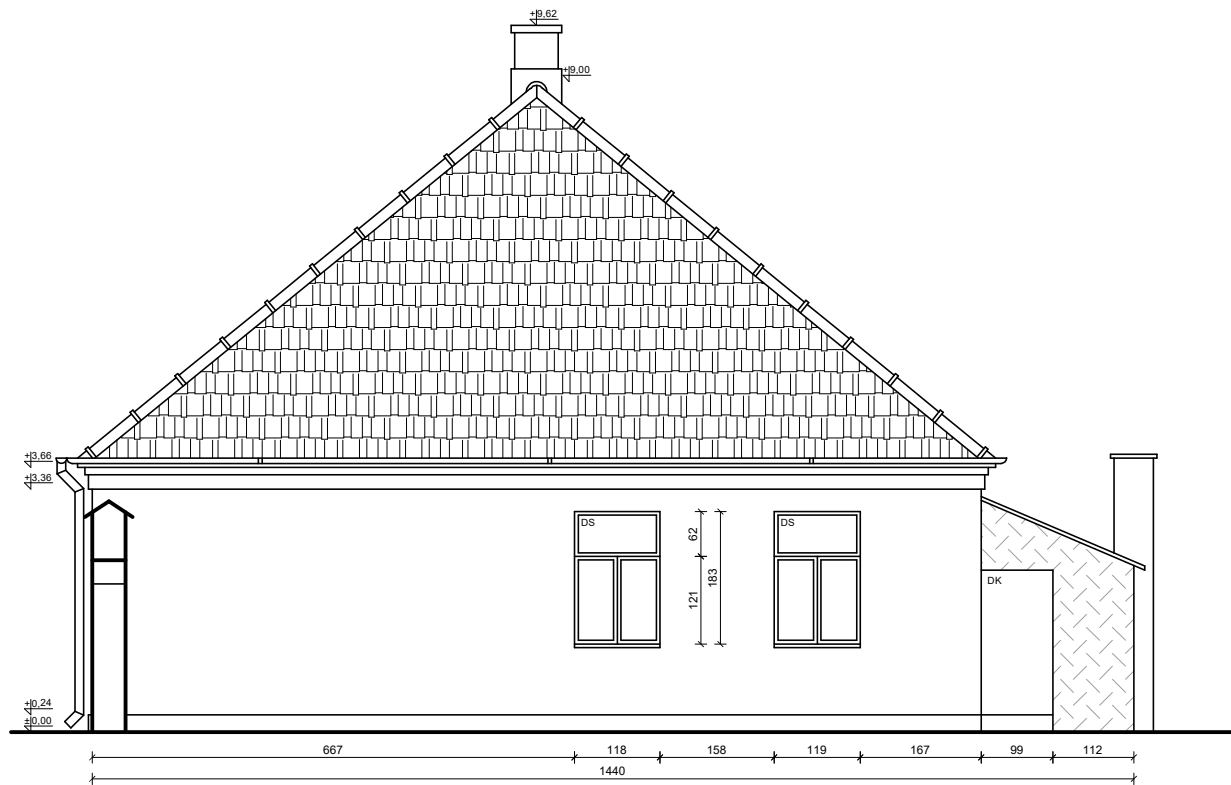
ELEWACJA WSCHODNIA - kolorystyka



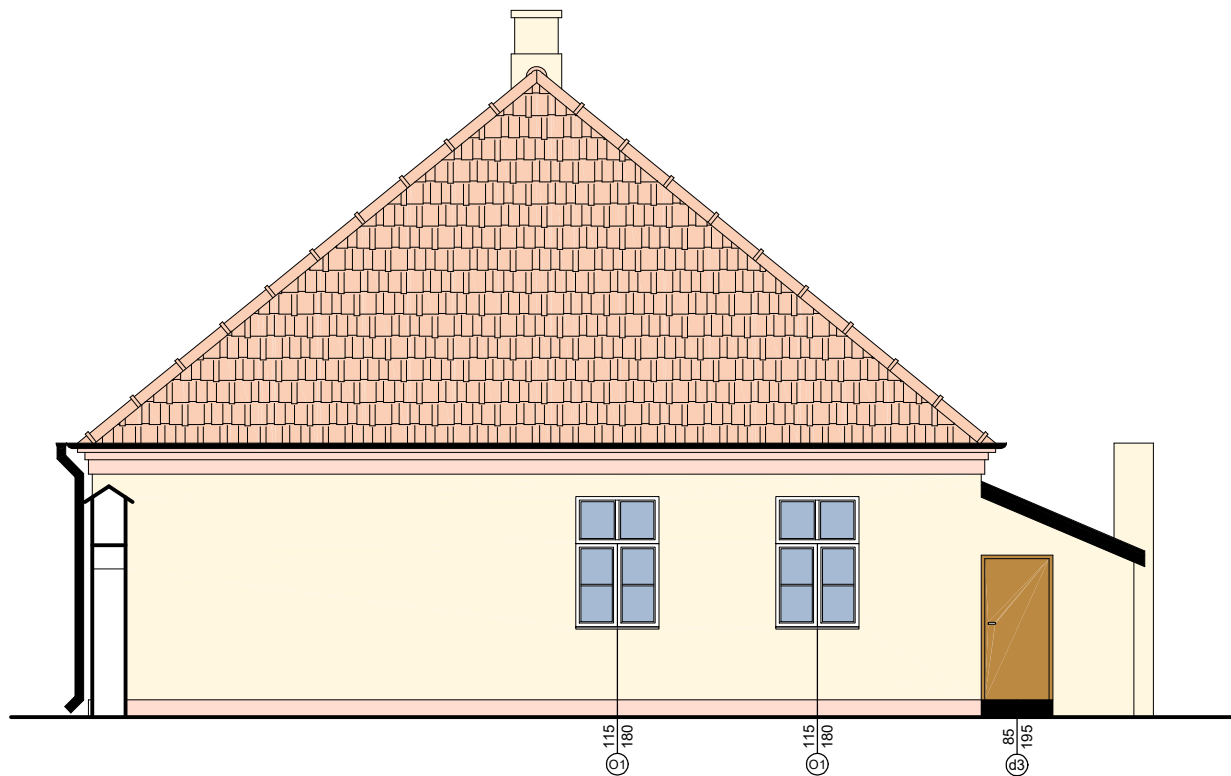
- LEGENDA:
- farba mineralna CERESIT CT54
kolor: SAHARA SH1
(ściany elewacji, kominy)
 - farba mineralna CERESIT CT54
kolor: ARIZONA AR1
(gzymsy, cokoly)
 - parapety - blacha cynk.-tytan.

UWAGA: - paleta kolorów wg wzornika
CERESIT KOLOR
- kolory na rysunkach mogą się
różnić od tych w rzeczywistości

ELEWACJA PÓŁNOCNA - inwentaryzacja



ELEWACJA PÓŁNOCNA - kolorystyka



LEGENDA:

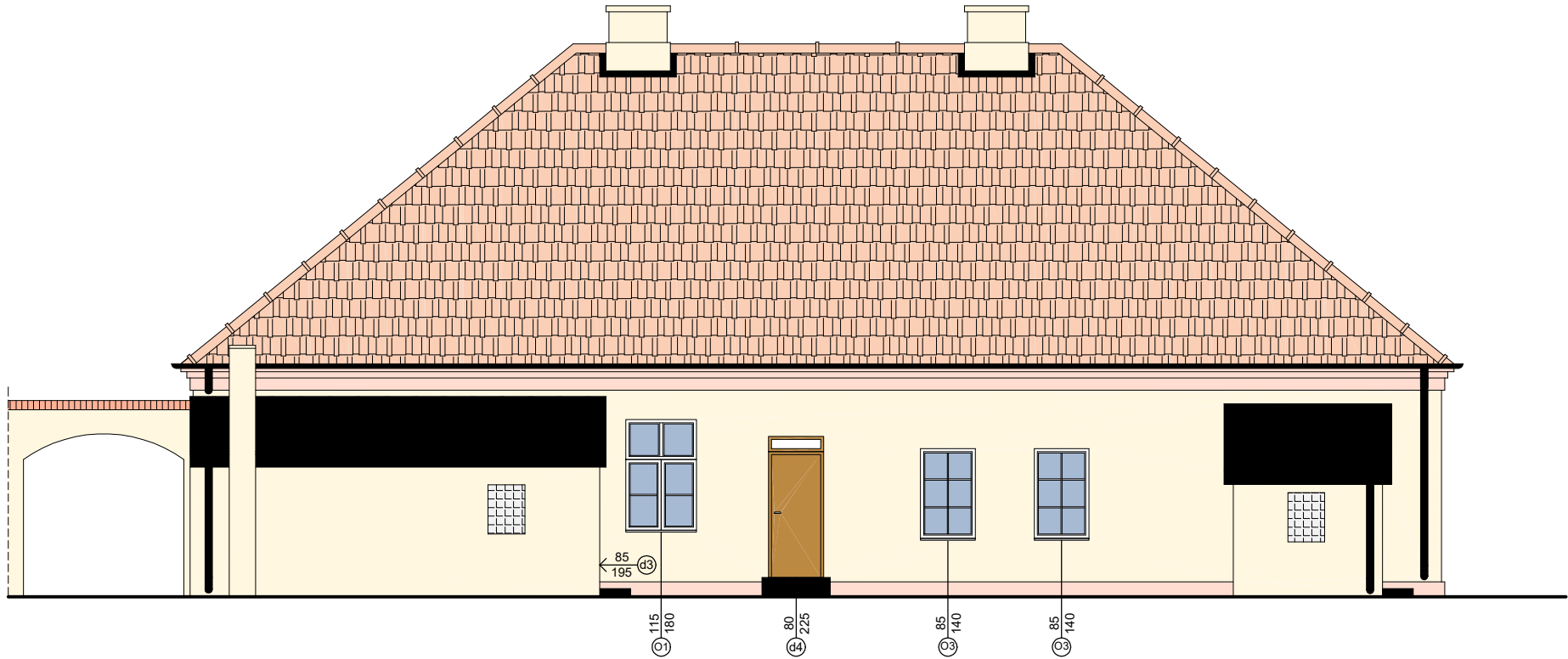
- farba mineralna CERESIT CT54
kolor: SAHARA SH1
(ściany elewacji, kominy)
- farba mineralna CERESIT CT54
kolor: ARIZONA AR1
(gzymsy, cokoły)
- parapety - blacha cynk.-tytan.

UWAGA: - paleta kolorów wg wzornika
CERESIT KOLOR
- kolory na rysunkach mogą się
różnić od tych w rzeczywistości

ELEWACJA ZACHODNIA - inwentaryzacja



ELEWACJA ZACHODNIA - kolorystyka

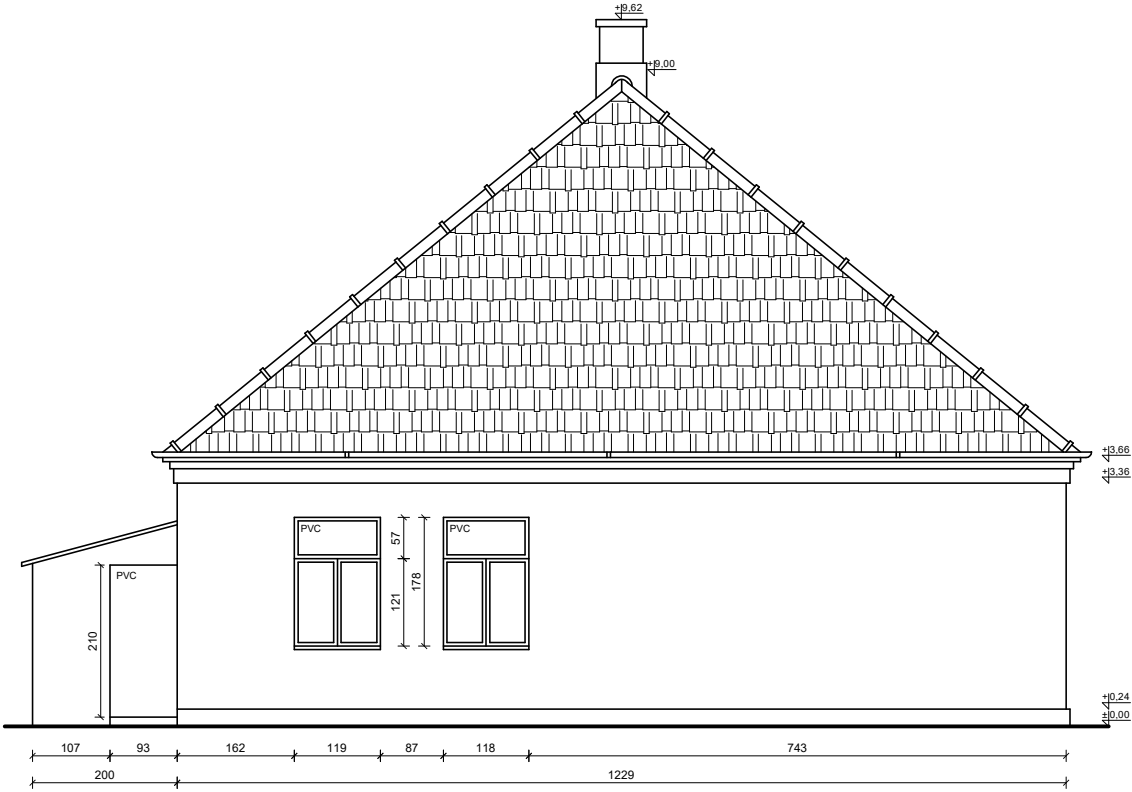


LEGENDA:

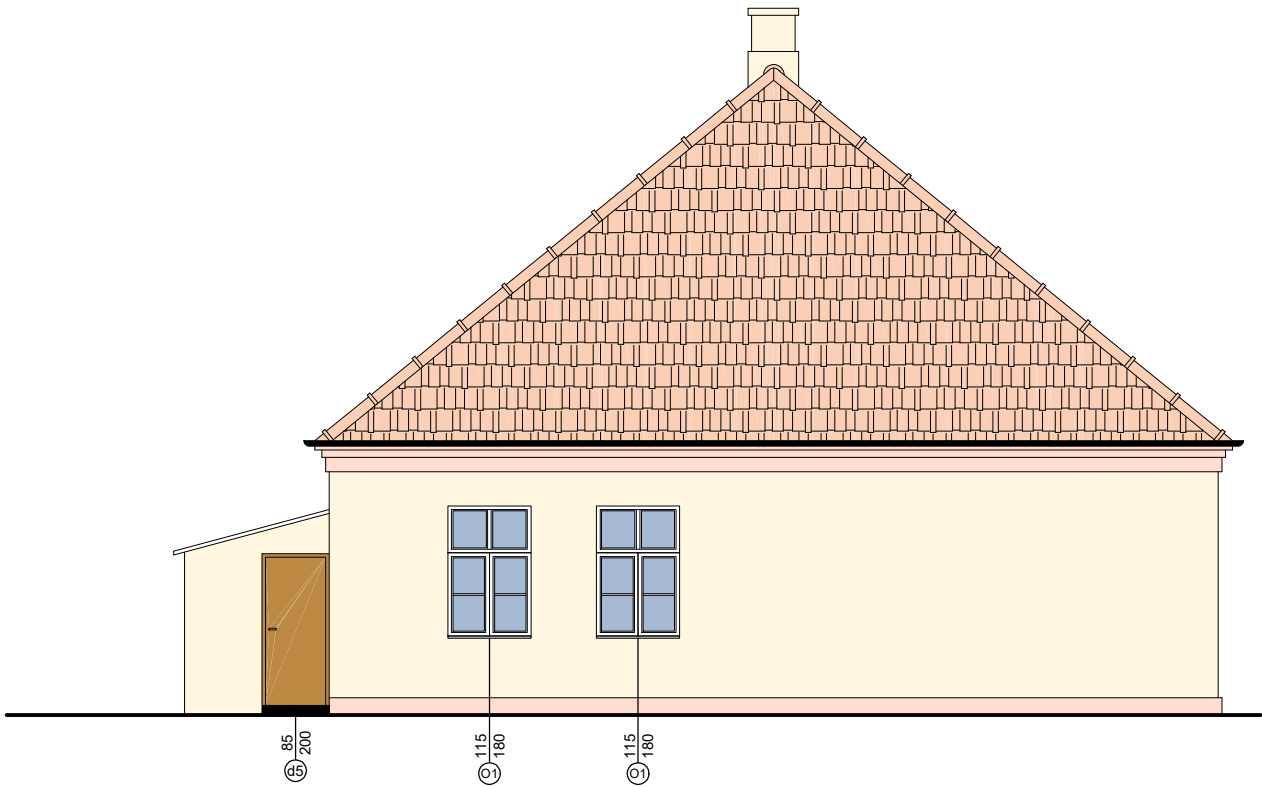
- farba mineralna CERESIT CT54
kolor: SAHARA SH1
(ściany elewacji, kominy)
- farba mineralna CERESIT CT54
kolor: ARIZONA AR1
(gzymsy, cokół)
- parapety - blacha cynk.-tytan.

UWAGA: - paleta kolorów wg wzornika
CERESIT KOLOR
- kolory na rysunkach mogą się
różnić od tych w rzeczywistości

ELEWACJA POŁUDNIOWA - inwentaryzacja

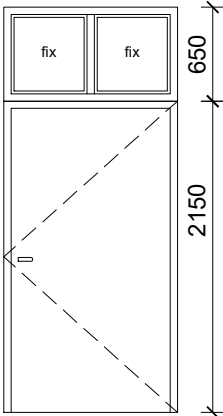
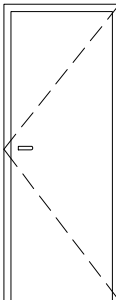
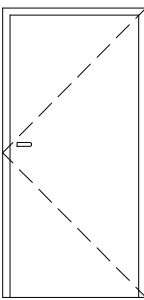
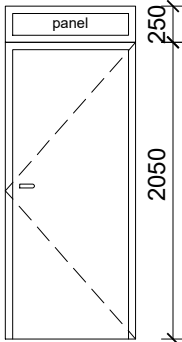
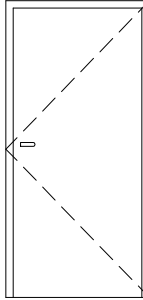
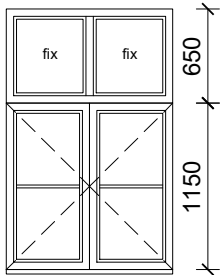
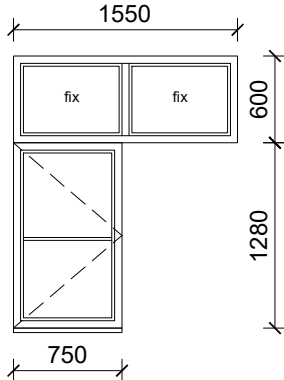
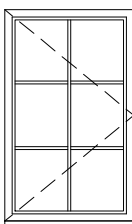


ELEWACJA POŁUDNIOWA - kolorystyka



- LEGENDA:
- farba mineralna CERESIT CT54
kolor: SAHARA SH1
(ściany elewacji, kominy)
 - farba mineralna CERESIT CT54
kolor: ARIZONA AR1
(gzymsy, cokoly)
 - parapety - blacha cynk.-tytan.

UWAGA: - paleta kolorów wg wzornika
CERESIT KOLOR
- kolory na rysunkach mogą się
różnić od tych w rzeczywistości

ZESTAWIENIE STOLARKI DRZWIOWEJ - UL. PUŁTUSKA 15												
BOL			d1		d2		d3		d4		d5	
SCHEMAT DRZWI:												
WYMIARY [mm]	W ŚWIETLE MUR	So	1200		800		950		900		900	
		Ho	2800/2150		2050		2000		2300/2050		2050	
	W ŚWIETLE OŚCIEŻNICY	S	1100		700		850		800		800	
		H	2750/2100		2000		1950		2250/2000		2000	
UWAGI:			Drzwi drewniane Panel górny przeszklony Kolor: jasnobrązowy Umax=1,5 [W/m²K]		Drzwi drewniane Kolor: jasnobrązowy Umax=1,5 [W/m²K]		Drzwi drewniane Kolor: jasnobrązowy Umax=1,5 [W/m²K]		Drzwi drewniane Panel górny pełny Kolor: jasnobrązowy Umax=1,5 [W/m²K]		Drzwi drewniane Kolor: jasnobrązowy Umax=1,5 [W/m²K]	
LOKALIZACJA:			elewacja wschodnia		elewacja wschodnia		elewacja północna elewacja zachodnia (przybudówka)		elewacja zachodnia		elewacja południowa	
kierunek			L	P	L	P	L	P	L	P	L	P
ILOŚĆ:			-	2	-	1	-	2	-	1	-	1
RAZEM:			2		1		2		1		1	
ZESTAWIENIE STOLARKI OKIENNEJ - UL. PUŁTUSKA 15												
BOL			O1		O2		O3					
SCHEMAT DRZWI:												
WYMIARY [mm]	W ŚWIETLE MUR	So	1150		750/1550		850					
		Ho	1800		1280/600		1400					
UWAGI:			Okno drewniane <u>SKRZYNKOWE</u> Kolor: biały Umax=1,1 [W/m²K]		Okno drewniane <u>SKRZYNKOWE</u> Kolor: biały Umax=1,1 [W/m²K]		Okno drewniane <u>SKRZYNKOWE</u> Kolor: biały Umax=1,1 [W/m²K]					
LOKALIZACJA:			elewacja wschodnia - 5 szt. elewacja północna - 2 szt. elewacja zachodnia - 1 szt. elewacja południowa - 2 szt.		elewacja wschodnia		elewacja zachodnia					
ILOŚĆ:			10		1		2					

DS - okno drewniane skrzynkowe
DZ - okno drewniane zespolone
PVC - okno PVC (plastikowe)
DK - drzwi drewniane klepkowe z naświetlem drewnianym

UWAGA:
- przed zakupem i montażem drzwi, okien i parapetów wszystkie wymiary otworów sprawdzić w naturze
- wymiary podano w [mm]