

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Nazwa zadania:

**Modernizacja zabytkowych budynków w Serocku
Kamienica przy ul. Rynek 14**

Adres inwestycji:

ID budynku 140804_4.0008.27.1_BUD
Ul. Rynek 14, m. Serock, pow. legionowski, woj. mazowieckie
j. ew. 140804_4, dz. Nr ew. 27 obr. 0008

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

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 kamienicy pochodzącej z 2 poł. XIX w. zlokalizowanej pod adresem ul. Rynek 14 w Serocku w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Budynek wpisany do rejestru zabytków pod nr: 954 z 2000-05-22. Inwestycja współfinansowana ze środków POLSKI ŁAD.

2.1. Zakres przedmiotu zamówienia

W ramach zamówienia należy :

- sporządzić dokumentację przedprojektową tj. inwentaryzację budynku w formie rysunków, opisów i analiz technicznych obejmującą:
 - rzuty kondygnacji – szczegółowe plany każdego piętra,
 - przekroje budynku – rysunki techniczne ukazujące wewnętrzną konstrukcję obiektu,
 - elewacje – widoki zewnętrzne wraz z detalami architektonicznymi,
 - opis techniczny – zawierający informacje o materiałach, konstrukcjach oraz instalacjach budowlanych,
 - 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 zatwierdzenia 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: remont pokrycia dachowego w zakresie wymiany obróbek blacharskich i orynnowania oraz przywróceniem stanu technicznego i estetycznego dachu, remont elewacji wraz z naprawą balkonów, oraz remont przewodów kominowych.
- 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 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 ewidencyjną i wypisy z rejestru gruntów 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 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.

· 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. 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 rękojmia

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 należycie 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 obróbek blacharskich i dekarских oraz rynien i rur spustowych.

Rozebranie kominów przeznaczonych do przebudowy/przemurowania.

Usunięcie zdegradowanych tynków i dociepleń elewacji.

· Roboty konstrukcyjno-budowlane:

Przemurowanie istniejących kominów oraz wykonanie dodatkowych przewodów wentylacyjnych.

Wykonanie wymaganych dodatkowych przewodów wentylacyjnych z wybranych pomieszczeń mieszkalnych budynku przy ich aktualnym braku lub niemożliwości zapewnienia wentylacji z istniejących pomieszczeń takich jak pomieszczenia sanitarne i kuchnie, które to tejsze wentylacji nie posiadają. Dodatkowe kanały wentylacyjne należy zaprojektować z wyprowadzeniem ponad dach poprzez kominki wentylacyjne.

· Roboty wykończeniowe

Termomodernizacja ścian zewnętrznych (przy dopuszczeniu przez urząd konserwatorski).

Oczyszczenie i odnowienie pokrycia dachu z blachy profilowanej dachówko podobnej w celu przywrócenia jej właściwego stanu technicznego i wizualnego.

· **Prace konserwatorskie**

Elewacje - konserwacja elementów drewnianych (lub odtworzenie z wykorzystaniem wzoru) balkonów i inne prace konserwatorskie, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji i zaleceń konserwatora zabytków

· **Roboty instalacyjne**

Wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie poprzez montaż wentylatorów w wersji standardowej włącz/wyłącz do obsługi pomieszczeń łazienek i WC.

Szczegółowy zakres robót zostanie określony w dokumentacji projektowej.

2.2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

Budynek o konstrukcji murowanej trzy kondygnacyjny (w tym poddasze), niepodpiwniczony, jednoklatkowy z powierzchnią zabudowy 142,16m², posiadający powierzchnię użytkową 211,7m², z wejściem usytuowanym od strony południowej.

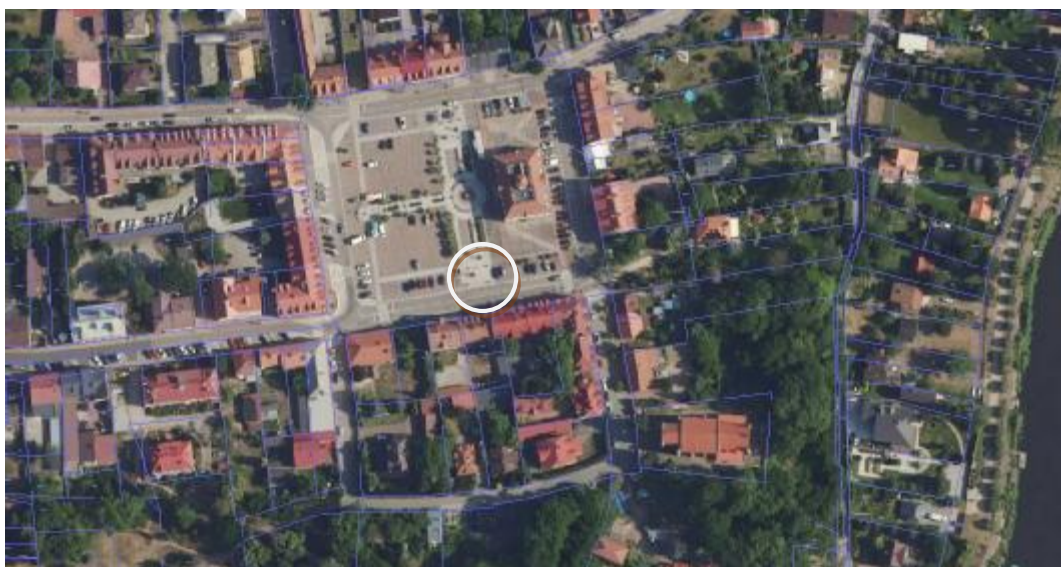
Elewacja budynku jest wykonana z cegły pełnej od strony północnej (ul. Rynek) malowana farbami elewacyjnymi, z ociepleniem warstwą styropianu z tynkiem cienkowarstwowym od strony południowej (dziedziniec). Dach jest kryty blachą profilowaną dachówko podobną. Na elewacji północnej od strony ul. Rynek widoczne elementy dekoracyjne wykonane wraz ze wznoszeniem ścian oraz zamontowane balkony z balustradami.

Na dachu występują lukarny obudowane blachą płaską w kolorze obróbek blacharskich, stanowiące zabezpieczenie przed opadami.

Wody opadowe odprowadzane są bezpośrednio na powierzchnię chodnika poprzez orywnowanie z rurami spustowymi.

Niniejsze zamówienie obejmuje wykonanie remontu elewacji budynku, wszystkich balkonów, wymianę obróbek blacharskich i orywnowania wraz z czyszczeniem pokrycia dachowego, a także przegląd drożności przewodów kominowych z budową kanałów wentylacyjnych do wszystkich pomieszczeń „mokrych” w tym kuchni z wyprowadzeniem ponad dach zakończonych kominkami wentylacyjnymi.





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

Etap I. Prace projektowe – obejmujące:

- inwentaryzację budowlaną budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- projekt budowlany architektoniczno – konserwatorski remontu elewacji budynku, wymiany: orynnowania i obróbek blacharskich, naprawy kominów, oczyszczenia (odnowienia) pokrycia z blachy dachówko podobnej oraz uzupełnienie istniejącej wentylacji wybranych pomieszczeń, które jej nie posiadają poprzez wykonanie kanałów z wyprowadzeniem ponad dach. Należy opracować szczegółowy program prac konserwatorskich zawierający pełną konserwację techniczną i estetyczną uwzględniając wszystkie zagrożenia technologiczne.

Etap II. Roboty budowlane remontowe i odtworzeniowe – obejmujące:

- wykonanie m.in. kompletnej wymiany: wszystkich obróbek blacharskich na budynku łącznie z parapetami zewnętrznymi, naprawy kominów wraz z udrożnieniem kanałów dymowych z ewentualnym przemurowaniem jeśli będzie taka potrzeba, odnowienia pokrycia z blachy profilowanej dachówko podobnej poprzez umycie i ewentualne położenie nowej powłoki malarskiej, uzupełnieniem konstrukcji i wykończeń na balkonach, wykonania remontu elewacji z ewentualnym ułożeniem izolacji termicznej z odtworzeniem elementów architektonicznych istniejących od strony ulicy Rynek, oczyszczenia z rdzy, zabezpieczenia antykorozyjnego i pomalowania wszystkich wymagających tego typu prac, np. elementy metalowe znajdujące się na dachu budynku, elementy wsporcze i barierki balkonów.

- wykonanie i zamontowanie dodatkowych kanałów wentylacyjnych ze wszystkich pomieszczeń, które tego wymagają (łazienki, WC, kuchnie), a które aktualnie są tej wentylacji pozbawione. Wyprowadzenie kanałów wentylacji grawitacyjnej ponad dach z wykorzystaniem kominków wentylacyjnych dostosowanych do istniejącego pokrycia dachu.

2.3. 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 27 w obrębie 0008 zlokalizowana jest w rejonie rynku miasta Serocka w jego południowej części. Elewacja frontowa budynku w południowej pierzei ul. Rynek, wschodnia i zachodnia ściana budynku w granicy z posesją nr 15 i 13. Dach dwuspadowy z kalenicą równoległą do ulicy. Za domem niewielkie podwórko. Obiekt zlokalizowany jest w strefie zabudowy staromiejskiej, w której nie są zachowane wymagane obecnie przepisami odległości do budynków sąsiednich.

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 954 z 22-05-2000 r.

Opis istniejącego stanu:

Przedmiotowy budynek znajduje się w m. Serock, w ciągu zabudowy pierzei południowej rynku miasta, pod adresem Rynek 14. Budynek ma zwartą bryłę, o trzech kondygnacjach mieszkalnych bez podpiwniczenia. Elewacje budynku wykonane jako ceglane. Od strony rynku (ulicy) elewacja pierwotna z cegły pełnej, od strony dziedzińca (podwórka) elewacja pierwotna przykryta warstwą styropianu z tynkiem cienkowarstwowym. Dach o konstrukcji drewnianej kryty blachodachówką, lukarny obłożone blachą płaską. Na elewacji od strony ulicy widnieją elementy dekoracyjne – gzymsy i nadproża okienne wykonane z cegły jak również balustrady balkonów.

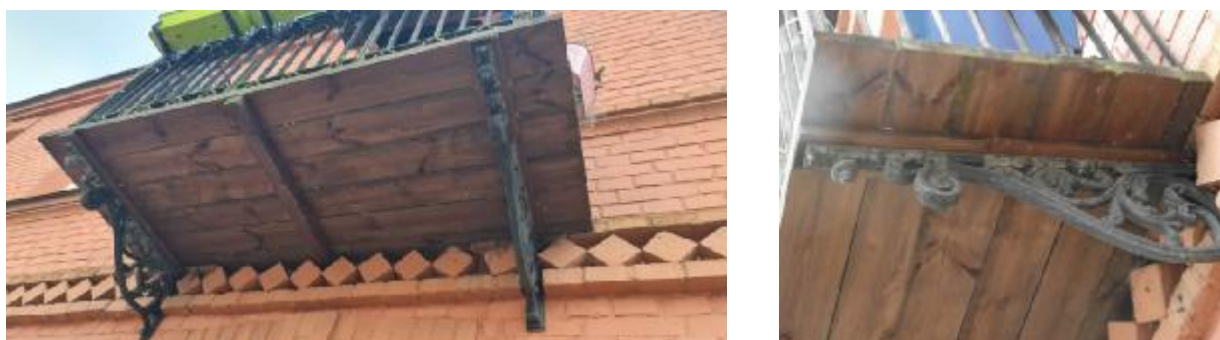
Historia budynku sięga 1915 r., gdzie w materiałach historycznych istnieją wzmianki, że w tej kamienicy mieścił się żydowski ośrodek kultury, tzw. Liga Samokształceniowa. Kamienica wpisana jest do rejestru zabytków pod nr: 954 z 22-05-2000 r.



Fot.1. Elewacja północna od strony ulicy Rynek



Fot.2. Fragmenty uszkodzeń elewacji frontowej



Fot.3. Konstrukcja balkonu



Fot.4. Obróbki blacharskie i pokrycie dachu



Fot.5. Elewacja południowa - od strony dziedzińca (podwórka)



Fot.6. Uszkodzenia elewacji od strony podwórka



Fot.7. Komin z obróbkami blacharskimi

2.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Zamawiający oczekuje, że w wyniku przeprowadzonych prac zostanie osiągnięty cel w postaci wyremontowanego dachu, a także wyremontowanych balkonów i elewacji oraz kominów. Zostanie przywrócony właściwy stan techniczny kominów i obiekt będzie miał zapewnioną właściwą wentylację pomieszczeń sanitarnych i kuchennych.

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, naprawczy i modernizacyjny.

2.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Adres budynku: 05-140 Serock, ul. Rynek 14

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

Stan istniejący:

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Pow. całego dachu przeznaczonego do remontu | ok. 140 m ² |
| 2. Wysokość budynku | ok. 8,50 m |
| 3. Wysokość pomieszczeń: | parter i piętro ok. 2,70 m |
| | poddasze ok. 2,10 m |
| 4. Łączna pow. elewacji | ok. 180 m ² |

3. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Zamawiający oczekuje, że Wykonawca wykona prace remontowe zgodne z projektem remontu polegające na przywróceniu świetności dachu oraz poszczególnych elementów znajdujących się na nim, a także remontu balkonów i obu elewacji oraz przywróci główne zadanie wentylacji poprzez montaż kanałów wentylacyjnych z kominkami wyprowadzonymi ponad dach, jakim jest zapewnienie dobrej jakości powietrza wewnętrznego poprzez dostarczenie świeżego i usuwanie zanieczyszczeń (pyłów, gazów, dymu, drobnoustrojów) wraz z regulacją parametrów mikroklimatu, takich jak temperatura i wilgotność. Wykonanie dodatkowych kanałów do wentylacji grawitacyjnej wymagane będzie tylko do pomieszczeń w których jest wymagana, a aktualnie są jej pozbawione.

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 rozporządzeniem¹⁶ 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 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 przy ul. Rynek 14. 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, odpowiedniej izolacyjności i ochrony cieplnej przegród budowlanych, 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. Wymagana jest dobra jakość użytych materiałów i robót. Ważnym dla realizacji robót jest aspekt ekonomiczny i dlatego Zamawiający wymaga aby zastosowane materiały instalacyjne charakteryzowały się wysokim wskaźnikiem jakości do ceny. Rozwiązania techniczne i dobór materiałów instalacyjnych należy na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym, w szczególności gdy wybór ma istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji.

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 wrysu 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 zlokalizowanej w Serocku przy ul. 14.

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

Zamawiający oświadcza, że nieruchomość położona w Serocku przy ul. Rynek 14 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
- DOKUMENTY:
 - Uproszczony wypis z rejestru gruntów
 - Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego





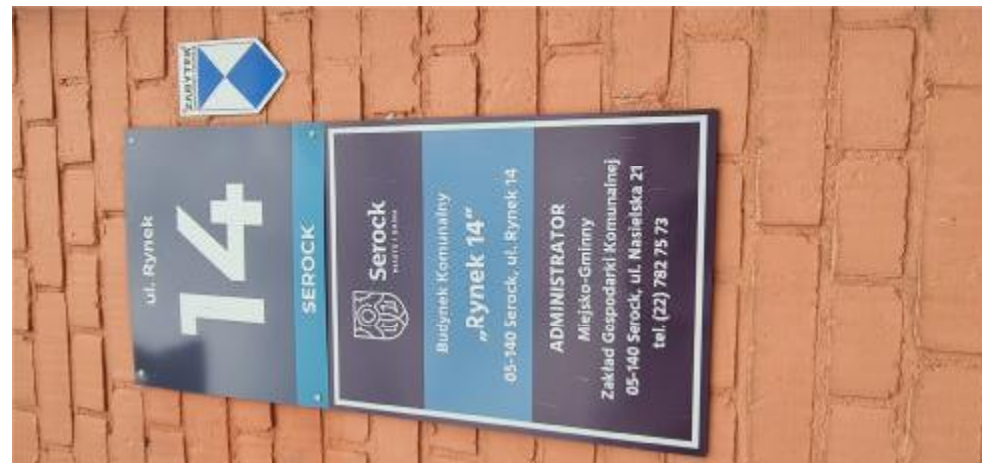


















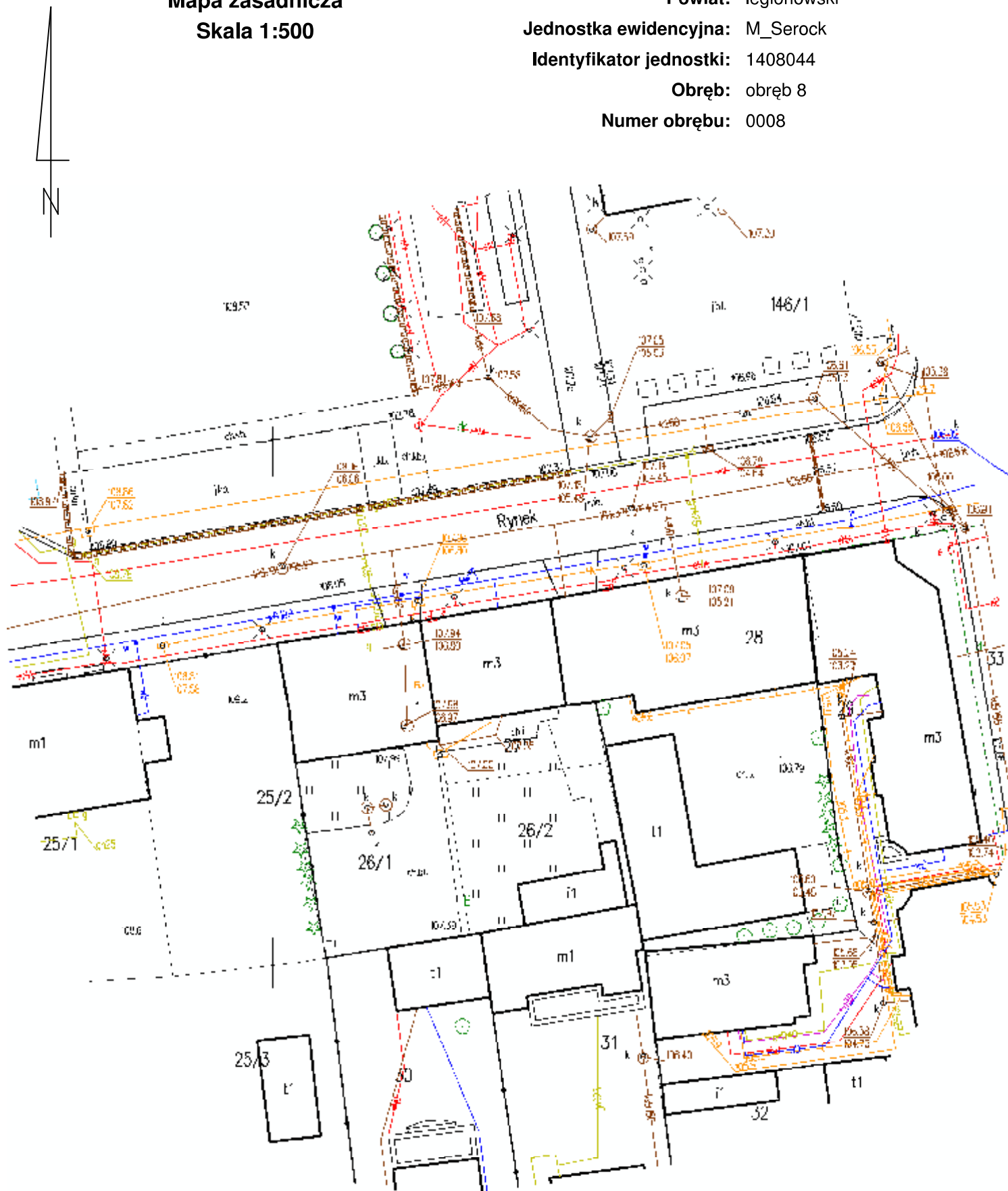






Mapa zasadnicza
Skala 1:500

Województwo: mazowieckie
Powiat: legionowski
Jednostka ewidencyjna: M_Serock
Identyfikator jednostki: 1408044
Obręb: obręb 8
Numer obrębu: 0008





Mapa ewidencyjna

Skala 1:1000

Województwo: mazowieckie

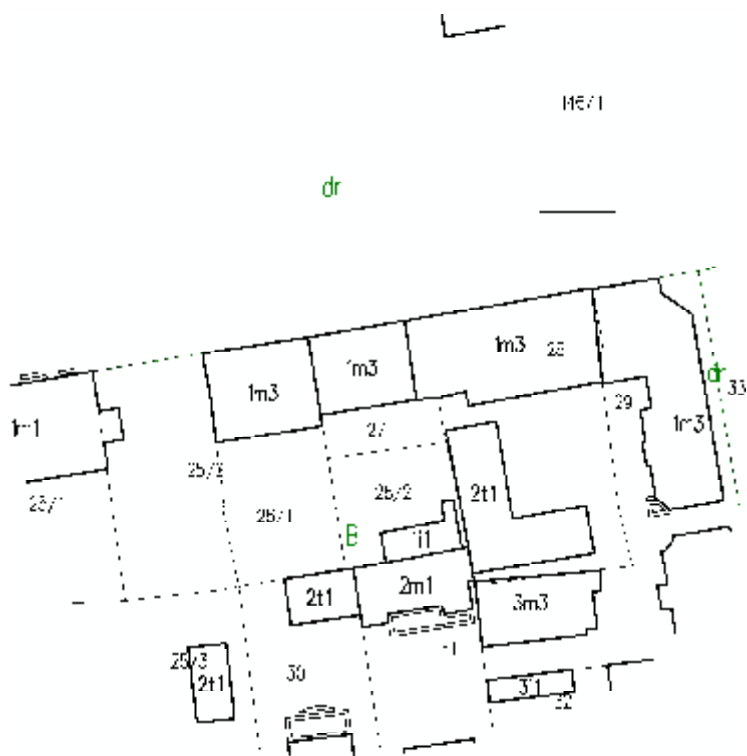
Powiat: legionowski

Jednostka ewidencyjna: M_Serock

Identyfikator jednostki: 1408044

Obręb: obręb 8

Numer obrębu: 0008



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Serocku Nr 165/XVII/2016 z dnia 28.01.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock- obszar B, powiat legionowski, woj. mazowieckie ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21.03.2016 r., poz. 2776 zmieniona Uchwałą Nr 500/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 6846 z dnia 05.07.2018 r.) oraz Wyrokiem Sądu Sygn. akt IV SA/Wa 1122/17 z dnia 28.09.2017 r..

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 27, obręb 8

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych „MW/U4”

Pozostałe ustalenia:

- Obowiązująca linia zabudowy
- Obszar wymagający przekształceń
- Zwarta pierzeja zabudowy
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem
- Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych z numerem AZP stanowiska archeologicznego AZP 51-67/2
- Obszar przestrzeni publicznej
- Strefa ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „MW/U4”

§ 40. 1. Dla terenów MW/U1, MW/U2, MW/U3, MW/U4, MW/U5 ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszcza się na działkach o nr ewid. 100, 105 oraz 153 obręb 07 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wyznaczonej w planie zwartej pierzei zabudowy,
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 100 m²;
- 3) sytuowanie usług w parterach budynków w miejscach oznaczonych w planie zwartą pierzeją zabudowy;
- 4) zakaz sytuowania usług obsługi samochodów;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zwartą pierzeję zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,7,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - e) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800 m²,
- 7) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 21, § 22 uchwały.

2. Dla terenów MW/UI, MW/U4 mającej zastosowanie przepisy, o których mowa w § 19 ust. 1, pkt 1, 2, 4, 5 uchwały.

3. Dla terenu MW/U5 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 17 uchwały.

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

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar B, obejmujący obręby ewidencyjne 06, 07, 08, 09, zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Ilekcioć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
- 3) granicy obszaru objętego planem - należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganek, balkonów,

tarasów oraz wykuszy, itp.;

5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą położenie frontowej ściany budynku z dopuszczeniem lokalizowania schodów, pochylni, gzymsów, balkonów, wykuszy, ganek, tarasów itp., wysuniętych przed zewnętrzną ścianą budynku nie więcej niż na 1,0 m;

6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20% w poszczególnych segmentach ogrodzenia;

7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

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

9) udział powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;

10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;

11) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

12) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu;

13) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne i budynki gastronomii oraz obiekty sportu i rekreacji związane z ww. budynkami;

14) zwartej pierzei zabudowy – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków, w miejscu wyznaczonym w planie, dla których pomiędzy sąsiednimi budynkami nie zachowuje się odstępu, za wyjątkiem przejazdów bramowych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 8) tereny zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku symbolem UT;
- 9) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 10) tereny zabudowy sportu i rekreacji i/lub zabudowy usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem US/UT;
- 11) tereny obiektów obsługi samochodów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KS/U;
- 12) tereny zabudowy usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem UA;
- 13) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 14) tereny zabudowy usług kultu, oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 15) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 17) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 19) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 20) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 22) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 23) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 24) tereny placów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 25) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) sposobu i temlinu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) obowiązującej linii zabudowy;
- 5) zwartej pierzei zabudowy;

- 6) granicy obszaru przestrzeni publicznych;
- 7) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 8) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) granicy obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie;
- 10) obszarów potencjalnego zagrożenia osuwania się mas ziemnych;
- 11) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza;
- 12) granicy obszaru wymagającego przekształceń;
- 13) obiektów zabytkowych;
- 14) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 15) granicy strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta;
- 16) strefy ochrony konserwatorskiej Wałów Napoleońskich;
- 17) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 18) wymiarowania;
- 19) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem;
- 2) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 8.1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się obszary potencjalnego zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych (wąwozy, stoki o spadkach powyżej 10°) w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1 oraz na obszarach, o których mowa w ust. 2 ustala się zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

§ 9.1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

4. Na obszarach określonych w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

5. Na obszarach określonych w ust. 1 mają zastosowanie zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 10. W zakresie kształtowania ładunku przestrzennego ustala się:

1) dla wolnostojących urządzeń reklamowych:

- a) zakaz budowy na terenach ZL, ZP, Z, KDL, KDD, KDW, KP,
- b) na terenach nie wymienionych w lit. a, zakaz budowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
- c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,
- d) sytuowanych na terenach MN, MNe, MN/ZR i MW, maksymalną wielkość 1,5 m x 2,0 m i wysokość do 4,0 m.
- e) sytuowanych na terenach MN/U, MW/U, UO, U, US/UT oraz KS/U w pasie o szerokości od 5,0 do 25,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL, maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m,
- f) sytuowanych na terenach nie wymienionych w literach d, e, maksymalną wielkość 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 5,0 m;

2) następujące zasady budowy ogrodzeń:

- a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,8 m, za wyjątkiem terenów UO, U i KS/U oraz za wyjątkiem ogrodzeń dla boisk sportowych,
- b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
- c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
- d) dla obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację drobnych zwierząt,
- e) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;

3) zakaz budowy blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych;

4) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;

5) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych i blacharskich,

6) zakaz sytuowania stacji LPG, za wyjątkiem terenu KS/U;

7) zakaz sytuowania złomowisk oraz schronisk i hoteli dla zwierząt;

8) zakaz sytuowania spalarni zwiok.

§ 11. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 12. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 13. Dla obszaru przestrzeni publicznych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zastosowanie, w obrębie działki budowlanej, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych typów elementów małej

architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki, itp.

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

2. Na terenie obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) remont lub przebudowy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej;
- 2) remont lub przebudowy dróg publicznych.

Rozdział 3

Ochrona środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 15. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;
- 2) zakaz lokalizacji się związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.

§ 16. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 17.1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, dla cmentarza zlokalizowanego poza planem, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W obszarze, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 18. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN, MNe, MN/ZR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) MN/U, MW/U, U, UA, UK wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) US/UT, US, UT, ZP, ZL, Z, WS wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) UO wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 19.1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty o wartości historyczno-kulturowej, wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami:

- 1) budynek mieszkalny, murowany, początek XX w., przy ul. Rynek 1 – wpisany pod numerem 956 z dnia 22.05.2000 r.;
 - 2) budynek mieszkalny z oficyną, murowany, 1906–1909 r., przy ul. Rynek 5 – wpisany pod numerem 955 z dnia 22.05.2000 r.;
 - 3) nawierzchnia brukowa rynku – wpisana pod numerem A48 z dnia 22.05.2000 r.;
 - 4) budynek mieszkalny wraz z działką, murowany, II połowa XIX w., przy ul. Rynek 16 – wpisany pod numerem 23 z dnia 08.11.1999 r.;
 - 5) budynek mieszkalny, murowany, II połowa XIX w., przy ul. Rynek 14 – wpisany pod numerem 954 z dnia 22.05.2000 r.;
 - 6) budynek mieszkalny, drewniany koniec XIX w., przy ul. Św. Wojciecha 1 – wpisany pod numerem 952 z dnia 22.05.2000 r.;
 - 7) kościół pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny – wpisany pod numerem 1101/320/61 z dnia 20.12.1961 r.;
 - 8) gród wczesnośredniowieczny z XI–XII w. – wpisane pod numerem C-56.
2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, oraz prowadzenia innych działań naruszających istniejący stan zabytku, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz badań archeologicznych i prac konserwatorskich, prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 20. Na terenie objętym planem znajdują się budynki, będące obiektami o wartości historyczno-kulturowej, objęte gminną ewidencją zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem obiektu zabytkowego:

- 1) budynek mieszkalny, murowany, początek XX w., przy ul. Pułtuskiej 36;
 - 2) budynek plebani, murowany, z przełomu XIX/XX w., przy ul. Fama 7.
2. Dla obiektów, wymienionych w ust. 1 ustala się ochrony poprzez:
- 1) zachowanie obiektów oraz ich układu;
 - 2) zachowanie wyglądu architektonicznego budynków w zakresie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
 - 3) stosowanie materiałów odtwarzających historyczny wygląd.
3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 21.1. Ustala się ochrony zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 51-67/2) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 22.1. Ustala się granicę strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta, wyznaczoną na rysunku planu.

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, placów i 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 wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachowego, 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) w zakresie kolorystyki budynków:
 - a) dla elewacji kolory pastelowe bądź w przypadku zastosowania materiałów naturalnych ich właściwy kolor,
 - b) dachy w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni.
- Ustala się ochrony zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 51-67/2) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.
- § 23.** 1. Ustala się ochrony zachowanych pozostałości fortyfikacji ziemnych Twierdzy Serock (Wałów Napoleońskich), objętych gminną ewidencją zabytków, w formie strefy ochrony konserwatorskiej Wałów Napoleońskich, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dla terenów objętych strefą, o której mowa w ust. 1, ustala się ochrony poprzez:
- 1) zakaz zmian ukształtowania powierzchni ziemi;
 - 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem terenu MNe3;
 - 3) zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej;
 - 4) dopuszczenie budowy elementów małej architektury.
3. Dla terenów o których mowa w ust.1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN, MN/ZR, MW, MW/U, UI – 800 m²,
 - b) dla terenów MNe, UT, US, US/UT, KS/U – 1000 m²,
 - c) dla terenu MN/U5 – 300 m²,

- d) dla pozostałych terenów MN/U – 800 m²,
e) dla terenów MN/U dla zabudowy szeregowej – 250 m²,
f) dla terenów U2, U3 – 400 m²,
g) dla terenów UA – 500 m²,
h) dla terenów UO – 5000 m²,
i) dla terenów UK, ZP – 2000 m²,
j) dla terenów KX – 1000 m²,
k) dla terenów KS, K – 300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
- a) dla terenów MN, MN/ZR, MNe, MN/U, MW, MW/U:
- 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
- 8,0 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
- 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) dla terenu U, KS, K – 16,0 m,
c) dla terenów UT, UA, UK, US/UT, US, KS/UI, ZP – 18,0 m
d) dla terenów UO, KX – 20,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25.1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy 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.

§ 26.1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, wyznaczona na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

3. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w ww. ustępie należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wody:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
b) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 80, przy czym nie

dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych
sytuowanych na działce budowlanej,

(Zmieniono brzmienie lit. b na podstawie Uchwały Nr 500/XLVI/2018 z dn. 25.06.2018 r.)

- c) zaopatrzenie z ujęcia Serock i Wierzbica,
- d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych,
w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych,
- e) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, z zachowaniem
wymagań wynikających z przepisów odrębnych,
- f) indywidualne ujęcia wód podziemnych sytuowane w granicach obszarów,
o których mowa w § 9 pkt 1, będą posiadały szczelne elementy konstrukcji
nadziemnej oraz zabezpieczenia chroniące wody podziemne przed wpływem wód
powodziowych;

(Dodano lit. e oraz f na podstawie Uchwały Nr 500/XLVI/2018 z dn. 25.06.2018 r.)

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów
odrębnych,
- b) średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej co najmniej DN 150, przy czym
nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów
przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,

(Zmieniono brzmienie lit. b na podstawie Uchwały Nr 500/XLVI/2018 z dn. 25.06.2018 r.)

- c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków "Dębe",
- d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;

(Dodano lit. d na podstawie Uchwały Nr 500/XLVI/2018 z dn. 25.06.2018 r.)

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zaś w przypadku jej braku,
zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada
tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub
odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu,
z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,
- b) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 250, przy czym
nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów
przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce
budowlanej,
- c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;

(Zmieniono brzmienie pkt 3 na podstawie Uchwały Nr 500/XLVI/2018 z dn. 25.06.2018 r.)

4) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym system
gospodarki odpadami;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV
i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje
transformatorowe SN/nN,

- b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nn budowy na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m²,
- c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
- b) zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- c) dopuszczenie stosowania alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła z zastrzeżeniem, że stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 28. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone następującymi symbolami:

- 1) KDL – drogi publiczne klasy L;
- 2) KDD – drogi publiczne klasy D.

§ 29. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tj. drogą krajową nr 61 i nr 62 poprzez drogi KDL I.

§ 30.1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 2 miejsca;
- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, jednak nie mniej niż 2 miejsca.

2. Dla terenów UA1, MW/UI, MW/U2, MW/U3, MW/U4, UK1, US1 dopuszcza się sytuowanie miejsc, o których mowa w ust. 1, na terenie KX1, KDD7 oraz KDD8.

3. Dla terenów MN/U5, MN/U8, MN/U10, MW/U5, UO1, U4 dopuszcza się sytuowanie miejsc, o których mowa w ust. 1, na terenie KDL.

§ 31. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów, do co najmniej 3 działek budowlanych, nieoznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy - minimum 4,0 m,
- 3) zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,
- 4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m na 5 m;
- 5) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża i nie mniejszą niż określona w pkt 1).

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 32. Budowy 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.

§ 33.1. Ustala się dla wszystkich terenów, dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy.

2. Ustala się dla wszystkich terenów ~~za wyjątkiem terenów Z~~, dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

(Stwierdzono nieważność na podstawie Wyroku Sądu Nr IV SA/Wa 1122/17 z dn. 28.09.2017 r.)

Rozdział 9

Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MN/ZR, MN/U, MW, MW/U, U, UT, UK, US/T, US, KS/U w wysokości 10%;
- 2) terenów oznaczonych symbolem UA, UO, ZP, Z, ZL, WS, KDL, KDD, KDW, KP, KS, KX, K

w wysokości 1%.

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

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



5. Załączniki

- wyrys z planu

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

Otrzymują

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

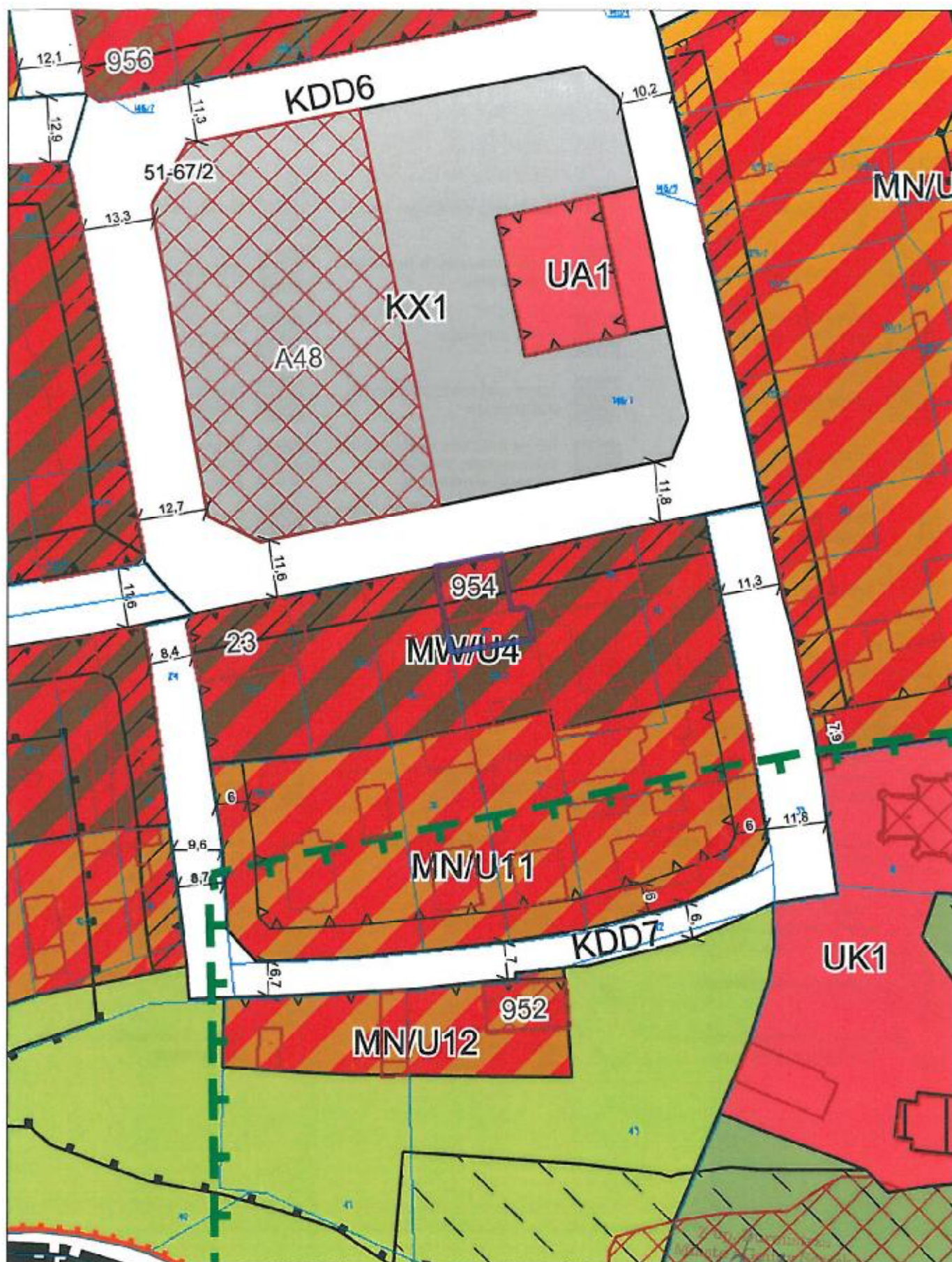
Sprawę prowadzi: Katarzyna Wiśniewska
tel: 22 782 88 27



**Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
zatwierdzonego uchwałą 165/XVII/2016 z dnia 2016-01-28**

Załącznik do sprawy PR.6727.2.243.2025, data wydania 2025-07-22

skala 1 : 1000



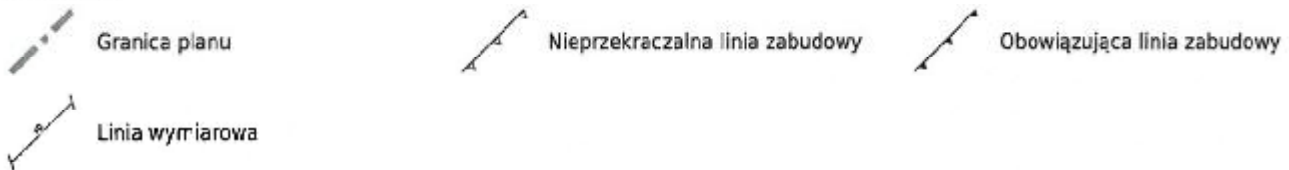
Dotyczy działki numer 27 z obrębu 8

Zastępca Burmistrza
Marek Babolski

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr 165/XVII/2016 z dn. 28.01.2016 r.

OGÓLNE



PRZEZNACZENIA TERENU

KP	Tereny ciągów pieszych	KDD	Tereny dróg publicznych klasy D	KDL	Tereny dróg publicznych klasy L
KDW	Tereny dróg wewnętrznych	K	Tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej	ZL	Tereny lasów i zalesień
KS/U	Tereny obiektów obsługi samochodów i/lub zabudowy usługowej	KS	Tereny parkingów	KX	Tereny placów publicznych
US	Tereny sportu i rekreacji	WS	Tereny wód powierzchniowych i śródlądowych	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	MN/ZR	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej	MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych
x	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych	UA	Tereny zabudowy usług administracji
UK	Tereny zabudowy usług kultu	UO	Tereny zabudowy usług oświaty	UT	Tereny zabudowy usług turystyki
U	Tereny zabudowy usługowej	Z	Tereny zadrzewień i zakrzewień	ZP	Tereny zieleni urządzonej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

Granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie	Granica obszaru wymagającego przekształceń	Obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	Strefa ochrony konserwatorskiej wałów napoleońskich	Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych z numerem AZP stanowiska archeologicznego
Strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV	Obiekty zabytkowe	Obszary potencjalnego zagrożenia osuwania się mas ziemnych
Zwarta pierzeja zabudowy	Granica obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko	Granica obszaru przestrzeni publicznej
Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	Granice strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta	Strefa utrudnionych warunków budowlanych