



PRACOWNIA PROJEKTOWA, PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE – JERZY MAŁKOWSKI  
ul. Rejtana 6, 07-410 Ostrołęka

NAZWA ZAMIERZENIA  
BUDOWLANEGO:

Przebudowa części pomieszczeń budynku Gimnazjum dla potrzeb funkcjonowania Środowiskowego Domu Samopomocy w Nowej Wsi

ADRES:

ul. Leśna 2a, 07 – 416 Nowa Wieś;  
jednostka / obręb ewid.: 141509\_2.0017, działka nr 2285/13

KATEGORIA OBIEKTU  
BUDOWLANEGO:

XI – Budynki opieki społecznej i socjalnej

NAZWA ELEMENTU  
PROJEKTU  
BUDOWLANEGO

Projekt architektoniczno – budowlany

INWESTOR:

Urząd Gminy Olszewo - Borki  
ul. Wł. Broniewskiego 13, 07 – 415 Olszewo – Borki

AUTORZY PROJEKTU

BRANŻA	PEŁNIONA FUNKCJA PROJEKTOWA	IMIĘ I NAZWISKO, SPECJALNOŚĆ I NR UPRAWNIEN BUD. Nr EWID. OIIB LUB OIA	PODPIS
ARCHITEKTURA BUDYNKU	Asystent Projektanta: <b>spec. Uprawnień numer upr.</b>	<b>mgr inż. Patryk CHOROMAŃSKI</b> -	
	Projektant: <b>spec. Uprawnień numer upr.</b>	<b>mgr inż. arch. Zbigniew Dąbrowski</b> ARCHITEKTONICZNA DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ 12/WMOKK/2018	

DATA:

sierpień 2022

EGZEMPLARZ:

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

## SPIS TREŚCI – PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY

<b>STRONA TYTUOWA .....</b>	<b>1</b>
-----------------------------	----------

<b>SPIS TREŚCI .....</b>	<b>2</b>
--------------------------	----------

<b>PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY – CZĘŚĆ OPISOWA.....</b>	<b>4</b>
--	----------

1. DANE OGÓLNE .....	4
2. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO .....	5
3. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU .....	5
4. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO .....	6
5. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO .....	7
6. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO .....	7
7. OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE.....	7
8. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE .....	7
9. ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO. ....	8
10. ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ. .	8
11. INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM. ....	9
12. WARUNKI OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ .....	12

## DOKUMENTY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 34 UST 3D USTAWY

1. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW O SPORZĄDZENIU PROJEKTU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ. ....	15
2. KOPIA DECYZJI O NADANIU PROJEKTANTOM WSZYSTKICH SPECJALNOŚCI UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH W ODPOWIEDNIEJ SPECJALNOŚCI . ....	16
3. KOPIA ZAŚWIADCZENIA O PRZYNALEŻNOŚCI PROJEKTANTÓW WSZYSTKICH SPECJALNOŚCI DO WŁAŚCIWEJ IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO. ....	17
4. WYCINEK Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA .....	18

## PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY – CZĘŚĆ GRAFICZNA

### Inwentaryzacja:

I01 – POZIOM 0,00 .....	34
I02 – PRZEKROJE.....	35
I03 – ELEWACJE.....	36

*Prace Demontażowe:*

D01 – POZIOM 0,00 .....	37
D02 – PRZEKROJE .....	38

*Projekt:*

A01 – POZIOM 0,00 .....	39
A01.1 – POZIOM 0,00; +3,65 .....	40
A02 – PRZEKROJE POPRZECZNE .....	41
A03 – PRZEKROJE PODŁUŻNE .....	42
A04 – ELEWACJE .....	43
A05 – ZESTAWIENIE STOLARKI .....	44

## PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY – CZĘŚĆ OPISOWA

### 1. Dane Ogólne

#### 1.1. Inwestor:

Urząd Gminy Olszewo – Borki

ul. Wł. Broniewskiego 13

07 – 415 Olszewo – Borki

#### 1.2. Lokalizacja:

07 – 416 Nowa Wieś, ul. Leśna 2a,

jednostka / obręb ewid.: 141509\_2.0017,

działka nr 2285/13

#### 1.3. Podstawa opracowania

Umowa z Inwestorem

- Program funkcjonalno – użytkowy ustalony z Inwestorem
- Wizja lokalna
- Obowiązujące przepisy i normy
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065 z późn. zm)
- Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 9 grudnia 2010 r. w sprawie środowiskowych domów samopomocy (Dz.U. 2020 poz. 249 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124, poz. 1030 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2021 poz. 1722 z późn. zm).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zm)
- Obowiązujące normy branżowe;

## 2. Rodzaj i Kategoria obiektu budowlanego

Budynek użyteczności publicznej w zakresie budynków opieki społecznej i socjalnej

Kategoria obiektu budowlanego IX.

## 3. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu

Adaptowany budynek posiada 2 kondygnacje użytkowe nadziemne. Budynek przeznaczony był na funkcjonowania Szkoły Gimnazjalnej. Obecnie budynek jest częściowo wykorzystywany dla pomieszczeń poczty natomiast reszta budynku jest nieużytkowana.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt architektoniczno – budowlany dla realizacji zamierzenia zmiany sposobu użytkowania części istniejącego budynku użyteczności publicznej (po byłej szkole) na funkcję działania Środowiskowego Domu Samopomocy oraz przebudowa i remont części pomieszczeń z dostosowaniem do obowiązujących przepisów

Istniejący program funkcjonalno - użytkowy.

Adaptowane pomieszczenia budynku zlokalizowane są na parterze, głównie wykorzystywane na sale lekcyjne. W obszarze zlokalizowane zostały również pomieszczenia toalet damskiej, męskiej oraz dla personelu.

<b>ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ – STAN ISTNIEJĄCY</b>		
<b>Numer</b>	<b>Nazwa pomieszczenia</b>	<b>Powierzchnia</b>
I1	Hol główny	108 m <sup>2</sup>
I2	Sala zajęć nr 1	44 m <sup>2</sup>
I3	Sala zajęć nr 2	44 m <sup>2</sup>
I4	Pomieszczenie poczty nr 2	18 m <sup>2</sup>
I5	Pomieszczenie poczty nr 1	19 m <sup>2</sup>
I6	Wiatrołap	17 m <sup>2</sup>
I7	Sala zajęć nr 3	38 m <sup>2</sup>
I8	Sala zajęć nr 4	44 m <sup>2</sup>
I9	Sala zajęć nr 5	44 m <sup>2</sup>
I10	Toaleta damska	14 m <sup>2</sup>
I11	Toaleta męska	14 m <sup>2</sup>
I12	Toaleta dla personelu	3 m <sup>2</sup>
		<b>407 m<sup>2</sup></b>

W ramach inwestycji projektuje się:

- Wymianę stolarki drzwiowej w istniejących pomieszczeniach przeznaczonych do adaptacji.
- Przebudowę i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń dla funkcjonowania Środowiskowego Domu Samopomocy
- Wydzielenie nowych pomieszczeń w celu zwiększenia funkcjonalności przyszłego użytkownika.
- Zamurowanie części istniejącej stolarki okiennej kolidującej z projektowanym podziałem pomieszczeń

<b>ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ – STAN PROJEKTOWANY</b>		
<b>Numer</b>	<b>Nazwa pomieszczenia</b>	<b>Powierzchnia</b>
1	Pokój ogólny	68 m <sup>2</sup>
2	Pracownia terapii zajęciowej	32 m <sup>2</sup>
3	Pracownia kulinarna	24 m <sup>2</sup>
4	Pomieszczenie przygotowawcze jadalni	10 m <sup>2</sup>
5	Jadalnia	44 m <sup>2</sup>
6	Pokój pielęgniarstwa	14 m <sup>2</sup>
7	Szatnia	11 m <sup>2</sup>
8	Pokój wyciszeń	11 m <sup>2</sup>
9	Pokój kadrowej, księgowej	19 m <sup>2</sup>
10	Pracownicy socjalni i terapeuci	18 m <sup>2</sup>
11	Pracownia komputerowa	19 m <sup>2</sup>
12	Pomieszczenie treningowe	18 m <sup>2</sup>
13	Rehabilitacja	44 m <sup>2</sup>
14	Toaleta damska	10 m <sup>2</sup>
15	Toaleta męska	9 m <sup>2</sup>
16	Umywalnia	9 m <sup>2</sup>
17	Toaleta dla personelu	3 m <sup>2</sup>
18	Łazienka	8 m <sup>2</sup>
19	Wiatrołap	17 m <sup>2</sup>
20	Pomieszczenie gospodarcze	6 m <sup>2</sup>
21	Korytarz	6 m <sup>2</sup>
		<b>400 m<sup>2</sup></b>

Wyszczególnienie pomieszczeń zgodnie z rysunkiem.

Program funkcjonalno – użytkowy dla pozostałej części budynku – BEZ ZMIAN.

Ogólnym celem funkcjonowaniu Środowiskowego Domu Samopomocy w Nowej Wsi będzie świadczenie dziennych usług w zakresie wsparcia terapeutycznego osób przewlekłe psychicznie chorych i osób z niepełnosprawnością intelektualną zamieszkujących obszar gminy Olszewo – Borki. Działalnością Domu Samopomocy zapewni osobom niepełnosprawnym oparcie społeczne w ich środowisku lokalnym, pozwalając zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych, poprawę funkcjonowania społecznego zmierzającego do usamodzielnienia, zapobieganie izolacji społecznej i umożliwienie integracji ze środowiskiem.

#### 4. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego

Budynek po byłej szkole jest prostym obiektem wolnostojącym parterowym, w kształcie litery C pokryty dachem kopertowym.

Miejsca po zdemontowanej stolarce okiennej należy dopasować do istniejącej struktury elewacji.

- 4.1. Sposób dostosowania obiektu do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, ustaleń decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

##### 4.1.1. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

Nie wymagana

##### 4.1.2. Ocena oddziaływania na obszarze NATURA 2000

Nie wymagana

## 5. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

- Powierzchnia zabudowy 1204 m<sup>2</sup>
- Liczba kondygnacji – 2
- Powierzchnia budynku wzięta do adaptacji – 407 m<sup>2</sup>
- Długość części adaptowanej – 30 m
- Szerokość części adaptowanej – 16,46 m
- Wysokość adaptowanej kondygnacji – 3,5 m

## 6. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Nie dotyczy.

## 7. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne

Projektowana zmiana sposobu użytkowania części budynku użyteczności publicznej (po byłej szkole) na Środowiskowy Dom Samopomocy pod względem rozwiązań technicznych i funkcjonalnych dostosowany jest dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach, poprzez utwardzenie działki ze spadkiem maksymalnym 8% oraz budynku bez progów, pomieszczenia sanitarne zostaną dostosowane do w/w potrzeb.

## 8. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

Przedmiotowa inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

- a) Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych

- Woda do celów użytkowych

Zakres opracowania obejmuje wykonanie nowej instalacji wodociągowej w wybranych pomieszczeniach zlokalizowanych na parterze budynku. Zasilanie budynku w wodę bez zmian tj. z istniejącego przyłącza wody (z sieci wodociągowej)

- Odprowadzenie ścieków

Zakres opracowania obejmuje wykonanie częściowo nowej instalacji kanalizacji sanitarnej w wybranych pomieszczeniach zlokalizowanych na parterze budynku. Odprowadzenie ścieków sanitarnych, poprzez istniejące instalacje zewnętrzne do sieci kanalizacji sanitarnej.

- Odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejącego systemu – rynien i rur spustowych, na własny teren nieutwardzony. W ramach inwestycji nie przewiduje się zwiększenie terenów utwardzonych..

- b) Emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

Przedmiotowa inwestycja nie generuje emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych.

c) Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

Odpady bytowe (komunalne) stałe – gromadzenie odpadów stałych w szczelnych kontenerach z możliwością segregacji, zlokalizowanych w wydzielonym utwardzonym miejscu na terenie działki Inwestora, wywóz odpadów będzie się odbywał na bieżąco przez Zakład Komunalny.

d) Ścieki bytowo – gospodarcze odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

e) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się

f) Projektowana zmiana sposobu użytkowania części budynku użyteczności publicznej na Środowiskowy Dom Samopomocy wraz z przebudową części pomieszczeń spełnia wymogi dotyczące ochrony środowiska oraz higieny i ochrony zdrowia. Projektowany zmiana przeznaczenia części budynku nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko naturalne. Emisja hałasu przez przegrody zewnętrzne nie będzie przekraczała 50dB w dzień i 40dB w nocy.

Nie ma potrzeby wykonywania dla tego typu działalności specjalnych zabezpieczeń przeciwpożarowych, Nie występują szkodliwe promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, Nie występują zanieczyszczenia środowiska (grunt i woda oraz powietrze),

g) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Teren w części zadrzewiony, inwestycja nie będzie miała ujemnego wpływu na powierzchnię ziemi ani wody powierzchniowe i podziemne.

## 9. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, biorąc pod uwagę aspekty techniczne, ekonomiczne oraz środowiskowe wybrano nośnik energii i źródeł ciepła na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej: kocioł na paliwo stałe oraz energię elektryczną.

Ze względu na charakter i lokalizację obiektu wykorzystanie odnawialnych źródeł energii do pełnego zapotrzebowania na energię pierwotną jest racjonalne. Jednakże ze względu na to, że inwestycja nie obejmuje budynku kompleksowo, a dotyczy części budynku, rozwiązanie z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii jest nieuzasadnione pod względem ekonomicznym i technicznym. Budynek wyposażony jest w instalację fotowoltaiczną.

## 10. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej.

W celu regulacji ogrzewania grzejnikowego stosuje się regulator temperatury miejscowy. Jest to stosunkowo niedrogie rozwiązanie. Montaż systemu jest możliwy pod względem technicznym.



## 11. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.

### 11.1. Instalacja wody zimnej i ciepłej

Przewidziano przebudowę istniejących węzłów sanitarnych oraz wydzielenie nowych. W związku z tym należy zdemontować istniejące stare baterie i przybory i zabezpieczyć / zakorkować instalację (docelowo wyłączyć z eksploatacji – jeśli są techniczne możliwości). Nową instalację wody zimnej projektuje się z rur wielowarstwowych, o średnicach: 16, 20 i 25 mm. Należy włączyć się do istniejącej instalacji (do rury o możliwie największej średnicy). Woda doprowadzona będzie do wszystkich punktów czerpalnych: baterii zlewozmywakowych, umywalkowych, płuczek zbiornikowych, zmywarki, natrysków, pralki, pisuarów, zaworów kulowych z przyłączem do węża oraz podgrzewaczy ciepłej wody użytkowej. Instalacja wodociągowa ciepłej wody powinna umożliwiać uzyskanie w punktach czerpalnych wody o temperaturze nie niższej niż 55°C i nie wyższej niż 60°C. Ciepła woda użytkowa przygotowywana w istniejącym podgrzewaczu wody (pojemnościowym).

### 11.2. Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej.

Zakres opracowania obejmuje wykonanie nowej instalacji kanalizacji sanitarnej w wybranych pomieszczeniach zlokalizowanych na parterze budynku. Odprowadzenie ścieków sanitarnych, poprzez istniejące instalacje zewnętrzne z rur PVC, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki zostaną odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

### 11.3. Instalacja centralnego ogrzewania.

Zakres opracowania obejmuje projekt modernizacji instalacji c.o. w zakresie częściowym tj. w wybranych pomieszczeniach przyziemia budynku. Większa część instalacji pozostaje bez zmian. Źródło ciepła dla budynku stanowi istniejący kocioł na paliwo stałe.

### 11.4. Wentylacja

Wentylacja istniejąca i projektowana grawitacyjna. Projektuje się wykorzystanie istniejących pionów wentylacji grawitacyjnej. W pomieszczeniach gdzie wymagane jest zastosowanie wentylacji mechanicznej zostanie wpięta do istniejących kanałów wentylacyjnych bądź wypuszczona przez zewnętrzną przegrodę

### 11.5. Instalacja elektryczna

#### a) Instalacja oświetlenia ogólnego

Zakres opracowania obejmuje wymianę oraz remont instalacji elektrycznej. W zakresie parametrów oświetlenia należy spełnić wymagania norm oraz wymagania inwestora. Oświetlenie ogólne winno być wykonane we wszystkich pomieszczeniach obiektu. Oprawy powinny posiadać oznakowanie: producenta, klasy bezpieczeństwa oraz dowód spełnienia norm opraw oświetleniowych. Do pomieszczeń dobrać oprawy o właściwym stopniu ochrony IP. Stosować oprawy z elektronicznymi układami zapłonowymi z kompensacją mocy biernej. Połączenia przewodów obwodów oświetleniowych wykonać w zaciskach gwarantujących trwałość połączeń. Podział opraw na obwody oraz system sterowania powinien umożliwiać dostosowanie poziomu natężenia oświetlenia do aktualnego sposobu wykorzystywania. W pomieszczeniach sterowanie oświetlenia wykonać indywidualnymi łącznikami dla każdego pomieszczenia. Montaż osprzętu na wysokości  $h=1,3$  m. Natężenia oświetlenia dla poszczególnych pomieszczeń są dostosowane do wymagań PN-EN 12

464-1:2004 oraz zaleceń inwestora. Współczynnik  $R_a$  oddawania barwy światła nie mniejszy niż 80

b) Instalacja gniazd

Instalację zasilającą gniazda wykonać przewodami miedzianymi. Przewody układać podtynkowo. Zejścia do gniazd w wykonać pod tynkiem.

c) Instalacja uziemiającą

Uziom istniejący, w przypadku braku wymaganych wartości należy rozbudować o nowe elementy.

d) Ochrona przepięciowa.

Podstawową ochroną od przepięć jest stosowanie ograniczników przepięć w instalacji. W zakresie ochrony przeciwprzepięciowej należy również uwzględnić zastosowanie ograniczników przepięć we wszystkich instalacjach sygnałowych wchodzących lub wychodzących z obiektu (automatyka, systemy antenowe, monitoring itp.) zgodnie ze Strefową Koncepcją Ochrony zawartą w normie PN-IEC 61312-1 „Ochrona przed piorunowym impulsem elektromagnetycznym”. Ograniczniki mają za zadanie ochronę urządzeń przed przepięciami wywołanymi wyładowaniami atmosferycznymi jak również przepięciami łączeniowymi i zwarciovymi. W projektowanej rozdzielni RG przewidziano hybrydowy ogranicznik przepięć klasy 1+2.

e) Ochrona przeciwporażeniowa.

Ochrona przed dotykiem bezpośrednim (podstawowa)

- izolacja główna części czynnych,
- osłony.

Ochrona przed dotykiem pośrednim (dodatkowa)

- samoczynne wyłączenie zasilania,
- wyłączniki różnicowo-prądowe,
- instalacja połączeń wyrównawczych.

Przewody powinny posiadać oznaczenia barwne zgodne z PN. Przewody ochronne PE, ochronno-neutralne PEN, uziemiające oraz wyrównawcze powinny być oznaczone dwubarwnie, barwą zielono-żółtą, przy zachowaniu następujących postanowień:

- barwa zielono-żółta może służyć tylko do oznaczenia i identyfikacji przewodów mających udział w ochronie przeciwporażeniowej;
- zaleca się aby oznaczenie stosować na całej długości przewodu. Dopuszcza się stosowanie oznaczeń nie na całej długości z tym, że powinny one znajdować się we wszystkich dostępnych i widocznych miejscach;
- przewód ochronno-neutralny powinien być oznaczony barwą zielono - żółtą, a na końcach barwą jasnoniebieską. Dopuszcza się aby wyżej wymieniony przewód był oznaczony barwą jasnoniebieską, a na końcach barwą zielonożółtą.

Przewody ochronne należy w trakcie montażu:

- odpowiednio zabezpieczyć przed występującymi w miejscu ich ułożenia naprężeniami i uszkodzeniami mechanicznymi, szkodliwymi wpływami chemicznymi oraz występującymi siłami elektrodynamicznymi,
- łączyć w taki sposób, aby były dostępne w celu przeprowadzania badań lub kontroli za pomocą narzędzi, wymagania te nie dotyczą połączeń zalanych tworzywem izolacyjnym, zaprasowanych lub zespawanych

Uziemienie zacisku PE w rozdzielni 400/230V RG wykonać linką LY16 z bednarką uziomu fundamentowego.

f) Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne

Zgodnie z wymaganiami § 181 ust. 3 pkt 1 b) i pkt 2 a) i b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) przewiduje się konieczność wyposażenia w ten typ oświetlenia co najmniej dróg komunikacji ogólnej służących celom ewakuacji, które są oświetlone wyłącznie światłem sztucznym, tj. w szczególności dróg ewakuacyjnych.

Podczas projektowania, rozmieszczania i montażu opraw awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego będą zachowane jego podstawowe parametry określone w PN PN-EN 1838 Zastosowanie oświetlenia. Oświetlenie awaryjne i PN-EN 50172 Systemy awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego.

Należy zastosować oprawy ewakuacyjne odpowiadające normie PN-EN 60598-2-22 Oprawy oświetleniowe. Część 2: Wymagania szczegółowe. Dział 22: Oprawy oświetlenia awaryjnego, które będą umieszczone przy każdych drzwiach wyjściowych, tam gdzie jest to nieodzowne dla uwidocznienia miejsc potencjalnie niebezpiecznych oraz tam, gdzie są zamontowane urządzenia bezpieczeństwa. Miejsca punktu pierwszej pomocy oraz w pobliżu każdego urządzenia przeciwpożarowego i przycisku alarmowego, o ile są zlokalizowane poza drogami ewakuacyjnymi, powinny mieć natężenie oświetlenia na poziomie minimum 5 lx. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne będzie zasilane z własnych, wbudowanych, akumulatorowych źródeł zasilania lub z centralnej baterii. Należy zapewnić minimalną ciągłą temperaturę co najmniej 5 °C otoczenia ogniów we wnętrzu oprawy oświetleniowej (okazjonalnie obniżoną do 0 °C) – dlatego też oprawy umieszczane na zewnątrz budynku, a zasilane z własnych, wbudowanych, akumulatorowych źródeł zasilania (do oświetlania przestrzeni za każdym wyjściem ewakuacyjnym na zewnątrz budynku), powinny być przystosowane do pracy w warunkach zewnętrznych lub wykonane jako oprawy peryferyjne (tzn. mające zasilanie od stowarzyszonej oprawy umieszczonej wewnątrz budynku). Oprawy awaryjne z własnym zasilaniem powinny być wyposażone w zintegrowane urządzenia testujące lub co najmniej złącza do przyłączania zdalnego urządzenia testującego symulującego awarie zasilania podstawowego. Wszystkie zastosowane rodzaje opraw awaryjnych muszą posiadać aktualne świadectwa dopuszczenia CNBOP w Józefowie. Oświetlenie może również realizować funkcję ewakuacyjnego oznakowania kierunkowego (tzw. znaków podświetlonych wewnątrz) – wskazującego drogi, kierunki i wyjścia ewakuacyjne. Znaki podświetlone wewnątrz powinny być wykonane jako oprawy dwufunkcyjne i powinny pracować w trybie pracy stałej (ciągłe świecenie). Znaki podświetlone wewnątrz nie są w projektowanym budynku obligatoryjnie wymagane, gdyż nie przewiduje się w nim pomieszczeń użytkowanych przy zgaszonym oświetleniu podstawowym.

## 12. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Podstawa prawna:

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U.2021.1722 z dnia 2021.09.17),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z dnia 2019.06.07 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm),
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2020 r.poz. 961 z póź. zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 Nr 124, poz. 1030 z póź. zmianami),

a) informacje o powierzchni wewnętrznej, wysokości i liczbie kondygnacji,

- powierzchnia wewnętrzna części adaptowanej – 407 m<sup>2</sup>
- powierzchni zabudowy – 1204 m<sup>2</sup>,
- wysokość – 7,62 m mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do okapu,
- liczba kondygnacji – 2,
- Budynek niski (N),

b) charakterystyka zagrożenia pożarowego – w budynku nie zakłada się występowania, magazynowania lub przerobu materiałów niebezpiecznych pożarowo, tzn. takich, które mogą spowodować powstanie mieszanin wybuchowych, jedynie wyposażenie / meble.

c) w budynku wydzielono pożarowo kotłownię na olej opałowy.

d) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania

- Budynek ze względu na funkcję kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III oraz ZL II.

Łącznie osób do 27 w tym:

- Środowiskowy Dom Samopomocy – do 25 osób,
- Pracownicy opieki i administracyjny – do 6 osób,

Klasyfikacja całego obiektu – budynek został podzielony na dwie strefy pożarowe ZL II – w części poddanej przebudowie, ZLIII – pozostała część budynku. W Budynku została również wydzielone pomieszczenie kotłowni na paliwo stałe (olej opałowy).

- e) informacje o kategorii zagrożenia ludzi oraz przewidywanej liczbie osób, a także w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń budynek kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL III (w części niepoddanej przebudowie) oraz ZL II (w części objętej opracowaniem; łączna ilość, która może przebywać łącznie w pomieszczeniu nie przekroczy 30 osób. Pomieszczeń przeznaczonych dla więcej niż 50 osób nie projektuje się. Wszystkie drzwi otwierane są na zewnątrz, jednoskrzydłowe o szerokości skrzydła minimum 90 cm.
- f) Powierzchnia strefy pożarowej nie przekracza dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej 8 000 m<sup>2</sup> dla strefy ZL III oraz 5 000 m<sup>2</sup> dla strefy ZL II, . Pozostałe strefy pożarowe to inne obiekty w odległości ponad 8m.
- g) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane,

Klasa odporności pożarowej budynku „B” – budynek niski, kwalifikacja obiektu ZL II.

Wymagania dla obiektu o klasie odporności pożarowej „B”:

- główna konstrukcja nośna – R 120, REI 60.
- konstrukcja dachu – R 30,
- strop (część konstrukcji głównej nośnej) – REI 60,
- ściana zewnętrzna – EI 60,
- ściana wewnętrzna – EI 30,
- przekrycie dachu – RE 30.

Elementy konstrukcyjne budynku posiadają następujące klasy odporności ogniowej:

- ściany murowane z bloczków wapienno – piaskowych gr. od 42 cm – odporność ogniowa klasy REI120,
- ściany wewnętrzne działowe – EI30,
- strop nad parterem żelbetowy – klasy REI 60 odporności ogniowej,
- pokrycie dachowe blachodachówka,
- stolarka okienna PCV, drzwiowa PCV.

Wszystkie elementy budowlane z wyjątkiem konstrukcji dachu (w tym elewacje) posiadają stopień nie rozprzestrzeniania ognia – NRO.

Wokół granicy strefy ppoż ze względu na zastosowanie izolacji ściany z materiału palnego należy wymienić izolację na wełnę mineralną wg dokumentacji graficznej.

Jako przegrodę między strefami ZL II i ZLIII projektuje się nową ścianę wewnętrzną przeciwpożarową klasy REI 60, wykonanej w technologii lekkiej systemowej RYGIPS 3.40.024.

Wymienione wyżej odporności ogniowe elementów budowlanych pozwalają na zakwalifikowanie budynku – do odporności pożarowej „B”. Do wykończenia i wyposażenia wewnątrz obiektu zastosowane mogą być wyłącznie materiały posiadające minimum stopień palności tj. trudno zapalność.



- h) informacje o występowaniu materiałów wybuchowych oraz zagrożenia wybuchem, w tym pomieszczeń zagrożonych wybuchem – nie występują,
- i) informacje o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób, uwzględniające liczbę i stan sprawności osób przebywających w obiekcie Ilość pracowników wraz osobami przebywającymi w obiekcie – do 70 osób,

Długości dojść ewakuacyjnych wynoszą do 10 m w strefie ZL II oraz do 30 m w strefie ZL III.

Kierunek otwierania drzwi – występują drzwi otwierane na korytarz. Ilość drzwi prowadzących na zewnątrz budynku – o szerokości od 90 cm do 160 cm (dwuskrzydłowe o skrzydle 90 cm). Wymaga się oświetlenia awaryjnego na drogach ewakuacyjnych – zaprojektowane w niniejszym opracowaniu.

Wymagane jest wypełnienie otworów okiennych w elewacji i wypełnienie materiałem spełniającym wymagania przeciwpożarowe przegrody klasy REI 120. Należy wymienić istniejące okno na witrynę kategorii EI 60. W budynku należy również zamontować drzwi wewnętrzne klasy EI 30 w ścianie wewnętrznej.

- j) informacje o doborze urządzeń przeciwpożarowych oraz innych instalacji i urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu wraz z określeniem zakresu i celu ich stosowania

Budynek należy wyposażać w podręczny sprzęt gaśniczy – gaśnice proszkowe (ABC kg) umieszczone w widocznym ogólnie dostępnym miejscu – korytarzu. Miejsca lokalizacji sprzętu należy oznakować zgodnie z obowiązującymi przepisami

- k) informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego do prowadzenia działań ratowniczych wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA z dnia 24 lipca 2009 r., o kubaturze budynku do 5000 m<sup>3</sup> – wynosząca 10 dm<sup>3</sup>/s – powinna być zapewniona z minimum jednego hydrantu DN160 znajdującego się na sieci wodociągowej. Istniejący hydrant zewnętrzny naziemny DN80, zlokalizowany ok. 105 m od budynku.

Istniejąca droga dojazdowa dz. nr 2285/9 stanowi drogę przeciwpożarową – odległość drogi pożarowej od wejścia budynku do 35 m, nośność drogi pożarowej min. 100 kN/oś (droga asfaltowa), szerokość drogi pożarowej – 7,0 m, promień skrętu od 11 do 18 m.

- l) informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne – odległość od sąsiedniego budynku powyżej 50 m; Budynek po byłej szkole nie graniczy z zabudowanymi działkami. Odległości są zgodne w wymogami z §271 - 272 ust. 1. oraz §12 i §13 ; §57; §60 rozporządzenia Warunki Techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- m) informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem architektoniczno-budowlanym – **nie dotyczy.**

## OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA O SPORZĄDZENIU PROJEKTU ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ

Zgodnie z art. 34 ust. 3d Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane, oświadczam, że projekt architektoniczno-budowlany:

Nazwa elementu projektu budowlanego	<b>PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY</b>
Nazwa zamierzenia budowlanego	PRZEBUDOWA CZĘŚCI POMIESZCZEŃ BUDYNKU GIMNAZJUM DLA POTRZEB FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKOWEGO DOMU SAMOPOMOCY W NOWEJ WSI.
Kategoria obiektu budowlanego	XI
Adres obiektu budowlanego	DZ. NR 2285/13 W NOWEJ WSI, GMINA OLSZEWO - BORKI
Identyfikator działek ewidencyjnych	141509_2.0017
Imię i nazwisko lub nazwa inwestora, adres inwestora	Urząd Gminy Olszewo - Borki ul. Wł. Broniewskiego 13, 07 – 415 Olszewo – Borki

- został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;

Zakres opracowania / branża	Imię i Nazwisko, Numer uprawnień, Specjalność	Data	Podpis
ARCHITEKTURA BUDYNKU	arch. mgr inż. Zbigniew Dąbrowski 12/WMOKK/2018	08.2022	

**OSTROŁĘKA, Sierpień 2022**



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Zbigniew DĄBROWSKI**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **12/WMOKK/2018**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-3132**.

Członek czynny od: 19-02-2019 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 09-03-2022 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-11-2022 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**MA-3132-F725-3A8F-4AC4-C136**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.





**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**WARMIŃSKO-MAZURSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Znak sprawy: 11/WMOKK./2018

Olsztyn, dnia 8 czerwca 2018 r.

**DECYZJA nr 12/WMOKK./2018**

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 poz. 1725) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 poz.1332 z późn. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 poz.1257) **stwierdza się, że:**

Pan: magister inżynier architekt : **Zbigniew Dąbrowski**  
urodzony w dniu 14 marca 1975 r. w Ostrołęce

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową  
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE  
w specjalności architektonicznej  
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń**

Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:

- 1) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego;**
- 2) kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi;**
- 3) kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów**
- 4) wykonywanie nadzoru inwestorskiego;**
- 5) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych;**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Przewodniczący Komisji: **Anna Rokita**  
(imię lub imiona i nazwisko)
2. Sekretarz Komisji: **Ewa Bachry**  
(imię lub imiona i nazwisko)
3. Członek Komisji: **Andrzej Góralski**  
(imię lub imiona i nazwisko)
4. Członek Komisji: **Adam Mazurkiewicz**  
(imię lub imiona i nazwisko)
5. Członek Komisji: **Piotr Mikulski-Bak**  
(imię lub imiona i nazwisko)
6. Członek Komisji: **Piotr Kaniewski**  
(imię lub imiona i nazwisko)

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca: **Zbigniew Dąbrowski**
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawomocnieniu się decyzji)
3. Warmińsko-Mazurska Okręgowa Rada Izby Architektów RP (po uprawomocnieniu się decyzji)

10-117 Olsztyn, ul. 1-Maja 13, pok.306, tel. (0-89)521 34 30 do 32, e-mail : [wm@iarp.pl](mailto:wm@iarp.pl), <http://www.wm.iarp.pl>  
NIP : 739-32-79-898, REGON : 017466395-00067, Konto : PKO BP II O/Olsztyn, Nr 39 1020 3541 0000 5602 0011 4033

- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

#### § 6.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.

#### § 7.

1. Rysunek planu ( plansze nr 1 – 109 w skali 1:2000 i 1:5000) obowiązuje w zakresie ustaleń:
  - 1) granic obszaru objętego planem,
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) stref ochrony konserwatorskiej,
  - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów,
  - 5) oznaczeń dotyczących ochrony przyrody.
2. Linie wewnętrznego podziału terenu na rysunku planu nie stanowią ustaleń niniejszego planu, pokazane zostały w sposób orientacyjny stanowiąc zasadę podziału na działki budowlane.

### ROZDZIAŁ II

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

##### Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

#### § 8.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rys. planu symbolem **MN**,
- 2) zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN<sub>L</sub>**,
- 3) zabudowy letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **M<sub>L</sub>**,
- 4) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM, MN**,
- 5) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**,
- 6) usług z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U, MN**,
- 7) usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,

### § 9.

Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych planem, ustala się konieczność przestrzegania zasad:

- 1) dla terenów, dla których rysunek niniejszego miejscowego planu nie precyzuje podziału na działki, w przypadku wydzielania więcej niż trzech działek budowlanych wraz z drogą dojazdową, ustala się konieczność opracowania przez inwestora koncepcji zagospodarowania przestrzennego ww. terenów jako materiału urbanistycznego do akceptacji przez Wójta Gminy, przed podziałem geodezyjnym, przy czym:
  - a) sposób zagospodarowania przestrzennego i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi publicznej musi być zaopiniowany przez zarządcę tej drogi,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających wewnętrznych dróg dojazdowych do działek, ustala się na min. **8,0 m** dojazd do max. trzech działek budowlanych dopuszcza się w szerokości **6,0 m**,
  - c) warunkiem realizacji inwestycji jest dokonanie podziału terenu zgodnie z ustaleniami planu,
  - d) należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów.
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
  - a) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zwartej zabudowy
    - w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi,
  - b) od strony drogi krajowej **nr 61 (klasy GP)** w odległości min. **25,0 m** od krawędzi jezdni tej drogi, od strony drogi krajowej **nr 53** i wojewódzkiej **nr 544 (klasy G)** w odległości min. **20,0 m** od krawędzi jezdni tej drogi,
  - c) od strony drogi wojewódzkiej **nr 626** i dróg powiatowych (**klasy Z**) w odległości min. **15,0 m** od krawędzi jezdni tej drogi,
  - d) od strony dróg gminnych, ulic wiejskich i dróg wewnętrznych w odległości min. **6,0 m** od linii rozgraniczającej teren tych dróg,
  - e) od korony rowów melioracyjnych w odległości min. **3,0 m**,
  - f) od linii brzegowej cieków wodnych w odległości min. **20,0 m**,
  - g) od strony dróg publicznych dopuszcza się możliwość zmiany ustalonych powyżej linii zabudowy pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.
- 3) uciążliwość planowanych obiektów usługowych i produkcyjnych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla tych terenów,
- 4) na wyznaczonych niniejszym planem tych terenach dopuszcza się możliwość realizacji niezbędnych stacji transformatorowych **SN/NN**, lokalizowanych w porozumieniu z właściwym Rejonem Energetycznym,



- 5) obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi,
- 6) przy realizacji zainwestowania na wyznaczonych niniejszym planem terenach znajdujących się w obszarze specjalnej ochrony ptaków **Natura 2000 (obszar PLB 140005 doliny Omulwi i Płodownicy)** należy uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne. Obszar Natura 2000 obejmuje tereny miejscowości: Drężewo w całości, oraz fragmenty miejscowości: Olszewo-Borki, Kruki, Nakły, Łazy, Białobrzeg Bliższy, Białobrzeg Dalszy, Przyszań, Chojniki i Wyszel. Granice obszaru Natura 2000 zaznaczono na rysunku planu symbolem graficznym wskazanym w legendzie rysunku, dla jednoznacznego wskazania terenów znajdujących się w obszarze Natura 2000,
- 7) potencjalny obszar specjalnej ochrony Natura 2000 znajduje się w dolinie Narwi, od rzeki w kierunku drogi krajowej nr 61 i obejmuje fragmenty terenów miejscowości: Olszewo – Borki, Grabowo, Kordowo, Nożewo, Dobrołęka, Żerań Duży i Żerań Mały. Działania inwestycyjne na tym obszarze warunkowane są uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących dla obszarów Natura 2000,
- 8) realizacja każdego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko i może wymagać sporządzenia przez inwestora (na jego koszt) raportu oddziaływania na środowisko. Możliwość realizacji przedsięwzięcia będzie warunkowana wynikami sporządzonego raportu i mogą nastąpić sytuacje, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie możliwa ze względu na jego znaczące oddziaływanie na ptaki i ich siedliska,
- 9) przy realizacji zainwestowania na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (woda stuletnia), należy uwzględnić ten fakt przy projektach budowlanych i przy ich realizacji, oraz uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne. Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi obejmuje fragmenty miejscowości: Olszewo-Borki, Grabowo, Kordowo, Nożewo, Dobrołęka, Żerań Duży i Żerań Mały, zgodnie z granicami określonymi na rysunku planu.

#### § 10.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rys. planu symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych,
- 2) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji:
  - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zabudowy towarzyszącej - budynków garażowych i gospodarczych,
  - c) usług nieuciążliwych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej,
  - d) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
  - e) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

- 4) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie,
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych (plus poddasze użytkowe). Wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową do wysokości kalenicy nie przekraczającej 6,0 m nad poziom terenu,
- 6) dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°,
- 7) poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy, zalecany do wys. 1,0 m nad poziom terenu,
- 8) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, konieczność zachowania ich powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup> i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie zabudowy, dopuszcza się wyznaczanie działek o powierzchni min. 800 m<sup>2</sup> i pozostawienie min. 60% ich powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą: – 20,0 m a działek dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej i usługowej – 25,0 m,
- 10) w przypadku braku możliwości zachowania parametrów określonych w pkt. 8 i 9, koncepcję podziału terenu należy uzgodnić z architektem pod względem zgodności możliwości zagospodarowania wydzielanych działek z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 11) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych,
- 12) dla terenów położonych przy drogach publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi z wyłączeniem dróg dojazdowych o dopuszczalnej szerokości 6,0 m,
- 13) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice wyznaczonej działki,
- 14) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów ochrony środowiska),
- 15) dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsca w garażu),
- 16) w sytuacji dopuszczenia funkcji usługowej, ilość tych miejsc należy zwiększyć o ilość wynikającą z ustaleń dla zabudowy usługowej – § 14 niniejszej uchwały,
- 17) zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę i gaz oraz obsługa innych mediów infrastruktury technicznej będą realizowane z istniejących i planowanych sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci,
- 18) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni z zaleceniem wykorzystania proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 19) przestrzeganie ustaleń ogólnych zawartych w § 9 niniejszej uchwały,

20) przestrzeganie ustaleń zawartych w rozdziale V niniejszej uchwały.

### § 11.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczonych na rys. planu symbolem **MN<sub>L</sub>**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych,
- 2) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji:
  - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zabudowy towarzyszącej - budynków garażowych i gospodarczych,
  - c) usług nieuciążliwych - o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności - w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej,
  - d) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
  - e) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - f) zabudowy letniskowej.
- 4) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie,
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych (plus poddasze użytkowe), letniskowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym: poddasze użytkowe. Wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową o wysokości nie przekraczającej 6,0 m nad poziom terenu,
- 6) dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°,
- 7) poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy, zalecany do wys. 1,0 m nad poziom terenu,
- 8) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, konieczność zachowania ich powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup> (dla działek letniskowych min. 1500 m<sup>2</sup>) i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie zabudowy, dopuszcza się wyznaczenie działek o powierzchni min. 800 m<sup>2</sup> i pozostawienie min. 60% ich powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą: – 20,0 m a działek dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej i usługowej – 25,0 m,
- 10) w przypadku braku możliwości zachowania parametrów określonych w pkt. 8 i 9, koncepcję podziału terenu należy uzgodnić z architektem pod względem zgodności możliwości zagospodarowania wydzielanych działek z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 11) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych,



- 5) dopuszcza się możliwość rozszerzenia terenu siedliska rolniczego poza wyznaczony teren **RM**, na sąsiednie tereny rolnicze,
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych (plus poddasze użytkowe), dachy dwu -lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°– 45°,
- 7) poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy, zalecany do wys. 1,0 m nad poziom terenu,
- 8) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych,
- 9) dla terenów położonych przy drogach publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi (z wyłączeniem dróg dojazdowych o dopuszczalnej szerokości 6,0 m,
- 10) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice wyznaczonej działki,
- 11) w sytuacji dopuszczenia funkcji usługowej, ilość miejsc tych należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wynikającą z ustaleń dla zabudowy usługowej,
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę i gaz oraz obsługa innych mediów infrastruktury technicznej będą realizowane z istniejących i planowanych sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci,
- 13) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni z zaleceniem wykorzystania proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 14) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rys. planu symbolem **RM,MN**, obowiązują zasady zawarte w niniejszym paragrafie oraz dla zabudowy jednorodzinnej – zawarte w § 10 niniejszej uchwały,
- 15) przestrzeganie ustaleń ogólnych zawartych w § 9 niniejszej uchwały,
- 16) przestrzeganie ustaleń zawartych w rozdziale V niniejszej uchwały.

#### § 14.

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rys. planu symbolem **U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę usługową,
- 2) adaptację istniejącej i realizację nowej zabudowy,
- 3) możliwość realizacji obiektów usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren,
- 4) możliwość realizacji usług publicznych w szczególności na terenach wskazanych na ten cel na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla właściciela,
- 6) dopuszcza się możliwość podziału na odrębne własności przy zachowaniu ustalonego niniejszym planem przeznaczenia, konieczności zapewnienia do nich dojazdów drogami wewnętrznymi,

- 7) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych,
- 8) realizacja funkcji i obiektów usługowych musi być zgodna z obowiązującymi na terenie przepisami odrębnymi,
- 9) dla działki budowlanej o funkcji usługowej należy zapewnić:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
  - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - c) 3 miejsca parkingowe na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca.
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę i gaz oraz obsługa innych mediów infrastruktury technicznej będą realizowane z istniejących i planowanych sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci,
- 11) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni z zaleceniem wykorzystania proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 12) dla terenów usług z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rys. planu symbolem **U,MN**, obowiązują ponadto zasady zawarte w § 10 niniejszej uchwały,
- 13) przestrzeganie ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały,
- 14) przestrzeganie ustaleń zawartych w rozdziale V niniejszej uchwały.

#### **§ 15.**

Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu pod obiekty i urządzenia sportowe i wypoczynkowe,
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji: parterowej zabudowy kubaturowej, związanej z funkcjonowaniem i obsługą funkcji podstawowych oraz terenowych obiektów i urządzeń sportowych lub rekreacyjno – wypoczynkowych. Zaleca się realizację funkcji ogólnodostępnych o charakterze publicznym,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę i gaz oraz obsługa innych mediów infrastruktury technicznej będą realizowane z istniejących i planowanych sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci,
- 4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni z zaleceniem wykorzystania proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 5) dla terenów urządzonej zieleni publicznej oraz sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP,US**, ustala się ponadto konieczność urządzenia, utrzymania i pielęgnacji zieleni średniej i wysokiej,
- 6) przestrzeganie ustaleń ogólnych zawartych w § 9 niniejszej uchwały,



- 1 U – pow. ok. 1,80 ha,  
15 U – pow. ok. 3,70 ha,
- 6) tereny usług, produkcji, składów i magazynów oznaczone symbolem **U, P**:
- 2 U, P – pow. ok. 5,50 ha, 4 U, P – pow. ok. 3,15 ha,
- 7) tereny zalesień oznaczone symbolem **ZL<sub>D</sub>**:
- 01 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 2,65 ha, 02 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 2,05 ha  
03 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 0,45 ha, 04 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 0,95 ha  
05 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 10,30 ha, 06 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 1,05 ha  
07 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 9,90 ha, 08 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 0,30 ha  
09 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 2,80 ha, 010 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 2,80 ha  
011 ZL<sub>D</sub> - pow. ok. 5,65 ha,

Powierzchnia zalesień na terenie miejscowości wynosi - 38,90 ha.

### ROZDZIAŁ III

## OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

**§ 69.**

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu,  
w tym między innymi:
  - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

**§ 70.**

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) działania porządkujące w zakresie ujednolicenia ogrodzeń, oświetlenia ulic, uzupełnienia zieleni,
- 2) przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- 3) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczegółowymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- 4) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na wyznaczonych niniejszym planem terenach w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń.

## ROZDZIAŁ IV OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

### § 71.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) na terenach położonych w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – lokalizację zainwestowania należy prowadzić w porozumieniu ze służbami ochrony środowiska przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych,
- 2) ochronę i otoczenie opieką pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu numerami:
  - a) w miejscowości Drężewo –  
nr 1 - wiąz szypułkowy,  
nr 2 – dąb szypułkowy,
  - b) w miejscowości Nożewo –  
nr 3 – dąb szypułkowy,  
nr 4 – dąb szypułkowy,  
nr 5 – dąb szypułkowy,
  - c) w miejscowości Przystań –  
nr 6 – dąb szypułkowy,  
zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności w odległości 15 m od drzew, ustala się zakaz:
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
    - uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
    - dokonywania zmian w stosunkach wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody.
- 3) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 4) stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska,

- 5) obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących chów zwierząt, w celu ochrony przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gruntowych,
- 6) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, poza terenem działki budowlanej, do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
- 7) obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów:
  - selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- 8) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych i w odległości mniejszej niż: 20,0 m od linii brzegowej cieków wodnych, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych i linii brzegowej cieków wodnych,
- 9) ochronę i utrzymywanie drożności cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami.

## § 72.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

- 1) przestrzeganie zasad gospodarowania na terenach istniejącego i potencjonalnego obszaru Natura 2000 (Dolina Omulwi i Płodownicy oraz Dolina Dolnej Narwi),
- 2) utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów:
  - a) zieleni parkowej i urządzonej zieleni publicznej,
  - b) zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych – zieleni parkowa, ogrody przydomowe i zieleni przydrożna.
- 3) ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych, cmentarzach itp.),
- 4) zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe lub ze względów bezpieczeństwa,
- 5) ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących na poszczególnych terenach zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów,
- 6) utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego poprzez możliwość zalesień gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących lasów, na obszarach nieużytków i najsłabszych gleb, odtwarzając i wzmacniając powiązania ekologiczne,
- 7) ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych,



- 8) celowość doboru odpowiednich do warunków siedlisk i układów przestrzennych gatunków roślin,
- 9) tereny będące własnością Skarbu Państwa lub własnością gminy, nie przeznaczone pod zabudowę, oraz tereny przeznaczone do zagospodarowania w późniejszym terminie a nie użytkowane rolniczo, zagospodarowuje się przez wprowadzenie na nie zieleni dostosowanej do otoczenia, z uwzględnieniem okresu zagospodarowania, jeżeli ma on charakter tymczasowy.

#### **§ 73.**

Walory krajobrazowe, tzn. wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, np. wydmy, doliny rzeki Omulwi i Narwi, podlegają ochronie niezależnie od tego, czy są objęte prawnymi formami ochrony. Docelowo przewiduje się objęcie części obszaru gminy, prawnymi formami ochrony w postaci: Nadnarwiańskiego i Kurpiowskiego Parku Krajobrazowego.

### **ROZDZIAŁ V**

#### **OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW**

#### **§ 74.**

W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

- 1) ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) w miejscowości Nowa Wieś:
    - plebania z przełomu XIX/XX w - decyzja nr 54/82/154 z dnia 02.11.1982r.
    - krzyż żeliwny Józefa Deczmara na cmentarzu parafialnym – decyzja nr 246 z dnia 30.01.1986r
  - b) w miejscowości Przysań:
    - park krajobrazowy z XIX w – decyzja nr 180 z dnia 27.01.1984r.
    - dwór drewniany z 1928r. – decyzja nr 301 z dnia 14.09.1989r.
- 2) ochronę obiektów zabytkowych, znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
  - a) w miejscowości Chojniki - domy drewniane nr 10,
  - b) w miejscowości Grabowo - domy nr 10, 11, 12
  - c) w miejscowości Przysań - dom drewniany nr 30,
  - d) w miejscowości Rataje - dom drewniany nr 37,
  - e) w miejscowości Rżaniec - domy drewniane nr 11 i 22,
  - f) w miejscowości Wyszel - dom drewniany nr 5,  
oraz spichlerz w zagrodzie nr 28,
  - g) w miejscowości Żerań Duży domy nr 3,
- 3) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektów wymienionych w punkcie 1 i 2 należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie

- a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
- b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

## ROZDZIAŁ VI

### KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

#### § 75.

1. Ustala się następujące obszary dla realizacji celów publicznych, stanowiące centra wsi:
  - 1) tereny usług, usług z zabudową mieszkaniową i w szczególności wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym zgodnie z legendą oraz symbolami literowymi (odpowiednio): **U, UMN**,
  - 2) tereny zieleni, zieleni urządzonej, parkowej (w tym park podworski w Przystani) oraz tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym zgodnie z legendą oraz symbolami literowymi (odpowiednio): **Z, ZP, ZPz, US**,
  - 3) tereny publicznych gminnych dróg, placów i ulic wiejskich zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami **KD<sub>G</sub>**,
  - 4) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone symbolami: **K, W, IT**,
2. Na rysunku planu pokazano w szczególności obszary przestrzeni publicznej, tworzące centra największych miejscowości: Olszewo – Borki, Antonie, Dobrołęka, Nakły, Przysań, Nowa Wieś, Stepna Stara, Grabówek, Zabiele Wielkie, Łazy, Rżaniec, Żerań Mały, Wyszel, Chojniki, Kordowo, Nożewo, Żebry - Perosy, Zabrodzie,
3. Przez centrum wsi (obszar przestrzeni publicznej) należy rozumieć istniejący lub planowany do wydzielenia w ramach danej miejscowości obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Wydzielenie centrum wsi określa się w oparciu o lokalizację terenu skupionego wokół istniejących i planowanych najważniejszych obiektów służących zaspokajaniu różnorodnych stref życia mieszkańców tj.:
  - 1) działalności produkcyjnej i handlowo-usługowej (firmy sklepy, hurtownie, ośrodki opieki zdrowotnej, apteki, urzędy),



- 2) poprawie bezpieczeństwa ( oświetlenie ulic, chodniki, utwardzanie nawierzchni ulic, ograniczenie ruchu kołowego, parkingi),
- 3) wypoczynkowi i rekreacji ( place zieleni, place zabaw, parki, skwery, szlaki piesze, ścieżki rowerowe, stacje wodne),
- 4) integracji społecznej ( świetlice, sale zabaw, remizy OSP ),
- 5) potrzebom kulturalnym i religijnym( domy kultury, kościoły i inne miejsca kultu religijnego, obiekty historyczne i zabytkowe),
- 6) rozwojowi sportu i kultury fizycznej ( siłownie, hale sportowe, boiska szkolne i wiejskie, korty tenisowe, kompleksy rekreacyjno-sportowe ogólnodostępne),
- 7) edukacji dzieci, młodzieży i dorosłych ( szkoły i przedszkola ), połączonych ze sobą funkcjonalnymi ciągami drogowymi i pieszymi.

## ROZDZIAŁ VII

### KOMUNIKACJA

#### § 76.

Ustala się jako podstawową sieć komunikacji drogowej, poniższe tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami:

- 1) drogi krajowe:
  - a) **1 KD<sub>k</sub>** - droga krajowa nr 61 Warszawa - Ostrołęka klasy GP,
  - b) **2 KD<sub>k</sub>** - droga krajowa nr 53 Olsztyn - Ostrołęka klasy G,
- 2) drogi wojewódzkie:
  - a) **3 KD<sub>w</sub>** - droga wojewódzka nr 544 Przasnysz-Nowa Wieś-Ostrołęka klasy G,
  - b) **4 KD<sub>w</sub>** - droga wojewódzka nr 626 Maków Maz.- Nowa Wieś klasy Z,
- 3) drogi powiatowe:
  - a) **5 KD<sub>p</sub>** - droga powiatowa nr 28150 Białobrzeg Dalszy – Białobrzeg Bliższy -Przystań klasy Z,
  - b) **6 KD<sub>p</sub>** - droga powiatowa nr 28151 Nowa Wieś-Przystań-Rataje klasy Z,
  - c) **7 KD<sub>p</sub>** - droga powiatowa nr 28152 Baranowo-Wyszel-chojniki klasy Z,
  - d) **8 KD<sub>p</sub>** - droga powiatowa nr 28153 Grabnik-Grabówek-Witowy Most klasy Z,
  - e) **9 KD<sub>p</sub>** - droga powiatowa nr 28154 Rżaniec-Grabówek klasy Z,
  - f) **10 KD<sub>p</sub>** - droga powiatowa nr 28155 Olszewo Borki-Nakły - Żebry Wierchlas – Działyń - Skrzypek klasy Z,
  - g) **11 KD<sub>p</sub>** - droga powiatowa nr 28157 (w tym odcinek dotychczas oznaczony nr 2824003) Dobrołęka - Stara Wieś – Żebry Wierchlas klasy Z,
  - h) **12 KD<sub>p</sub>** - droga powiatowa nr 2824001 Olszewka-Przystań klasy Z,
  - i) **13 KD<sub>p</sub>** - droga powiatowa nr 28156 Kordowo – Stępnia Stara klasy Z,
- 5) drogi gminne oznaczone symbolami **KD<sub>g</sub>**,

## § 77.

Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

- 1) dla drogi krajowej klasy GP (**1 KD<sub>k</sub>**) szerokość w liniach rozgraniczających do 25,0 i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 25 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla drogi krajowej (**2 KD<sub>k</sub>**) i drogi wojewódzkiej (**3 KD<sub>w</sub>**) klasy G szerokość w liniach rozgraniczających do 25,0 i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 20 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dla drogi wojewódzkiej (**4 KD<sub>w</sub>**) i dróg powiatowych klasy Z szerokość w liniach rozgraniczających do 20,0 m i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) obsługa terenów przyległych do dróg krajowych i wojewódzkich odbywać się będzie w oparciu o istniejące wjazdy oraz wyznaczone niniejszym planem drogi lokalne, ograniczające ilość nowych włączeń. Utrzymuje się istniejące wjazdy (włączenia) dróg lokalnych na drogi wojewódzkie i krajowe, w szczególności te, które pokazano na rysunku planu. Skrzyżowania na ciągach dróg krajowych zaznaczono odpowiednimi oznaczeniami na rysunku planu,
- 5) obsługa ruchu kołowego na drodze krajowej nr 61 odbywać się będzie poprzez istniejącą stację paliw i planowany MOP na terenach 22 UP w Grabowie i 1 UP w Kordowie. Obsługa komunikacyjna stacji paliw i MOP oraz terenów przyległych, odbywać się będzie ze skrzyżowania drogi nr 61 z drogami gminnymi, planowanego w rejonie stacji paliw,
- 6) dla dróg gminnych (**KD<sub>G</sub>**) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m - 12,0 m w terenach zabudowy i 15,0 m poza terenami zabudowy, a nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości: 8,0 m. od krawędzi jezdni,
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż podane w planie, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 8) tereny dróg położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 9) ustala się możliwość budowy chodników komunikacji pieszej i możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg,
- 10) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
- 11) po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie stanowią będą zagrożenia

- a) 2,5 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
- b) 3,0 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy,
- 3) tereny ścieżek rowerowych położone na obszarze zabudowy powinny być oświetlone w sposób właściwy,
- 4) dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy lub właściciela drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych,
- 5) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

#### **§ 81.**

Dla terenu istniejącego linii kolejowej **KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie na adaptację, utrzymanie i ewentualną modernizację linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 35, relacji: Olsztyn – Szczytno – Wielbark – Ostrołęka,
- 2) dopuszcza się przekroczenia linii kolejowej drogami publicznymi, w uzgodnieniu i na zasadach ustalonych z PKP,
- 3) po uzyskaniu zgody właściciela / PKP / dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających tereny linii kolejowej liniowych elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów kolejowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

### **R O Z D Z I A Ł VIII**

#### **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

#### **§ 82.**

Ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, oraz jej modernizacja, rozbudowa i przebudowa,
- 2) zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z istniejących sieci wodociągowych,
- 3) docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Ostrołęce i Nowej Wsi. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych. Na terenach nie uzbrojonych w sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, a w dużych miejscowościach, Olszewo-Borki, Nowa Wieś w sąsiedztwie m. Ostrołęki docelowo poprzez kanalizację deszczową,
- 5) zaopatrzenie w gaz sieciowy odbiorców na terenie gminy – z terenu miasta Ostrołęki poprzez sieć rozdzielczą średniego ciśnienia,



- 6) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych. Zaleca się stosowanie źródeł ciepła, wykorzystujących ekologiczne czynniki grzewcze (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii,
- 7) zaopatrzenie wszystkich działek w energię elektryczną ustala się z istniejących na terenie linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego. Zaleca się realizację kablowej sieci NN,
- 8) obsługa telekomunikacyjna - poprzez istniejącą i planowaną sieć kablową,
- 9) gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko odpadów, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 10) sieci i przyłącza poszczególnych elementów infrastruktury technicznej, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Ich realizację należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji projektowej uwzględniającej wzajemne relacje pomiędzy sieciami,
- 11) na obszarach sąsiadujących z terenem miasta Ostrołęka, ustala się obowiązek uzgadniania z władzami miejskimi przebiegu inwestycji liniowych (magistralnych sieci uzbrojenia technicznego i dróg),
- 12) dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ IX

### **ROZSTRZYGNIĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WYNIKAJĄCEJ Z PROCESU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZEWO-BORKI NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

#### **§ 83.**

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszewo-Borki będą realizowane i finansowane zgodnie z obowiązującym Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Olszewo-Borki na lata 2007-2013 i planem wydatków inwestycyjnych na programy wieloletnie.

## ROZDZIAŁ X

### **TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE i UŻYTKOWANIE TERENÓW**

#### **§ 84.**

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem